Die Problematik des Raum- und Stockwerkseigentums.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

der

Rechtswissenschaftlichen Fakultät der

Johann Wolfgang Goethe-Universität

zu Frankfurt a. M.

vorgelegt von

Gerichtsreferendar

Emil Möller

in

Frankfurt a. M.

1937

Herm. Prinz, Bückeburg.

Referent: Prof. Dr. Fritz v. Hippel.

Korreferent: Prof. Dr. Rudolf Ruth.

Tag der mündlichen Prüfung: 22. Dezember 1936.

Die Problematik des Raum- und Stockwerkseigentums.

Inaugural-Dissertation
zur
Erlangung der Doktorwürde
der
Rechtwissenschaftlichen Fakultät der
Johann Wolfgang Goethe-Universität
zu Frankfurt a.M.

vorgelegt von

Gerichtsreferendar
Emil M ö l l e r
in
Frankfurt a.M.

1937

Herm. Prinz, Bückeburg.

Referent: Prof.Dr. Fritz v. Hippel.

Korreferent: Prof.Dr. Rudolf Ruth.

Tag der mündlichen Prüfung: 22.Dezember 1936.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Vorwort.

Die bisher erschienenen Abhandlungen über das Stockwerkseigentum haben sich - soweit sie überhaupt auf seine Entwickelungsgeschichte eingingen - in der Hauptsache damit begnügt, das historische Material nach der chronologischen Seite hin auszuwerten. Die Frage nach dem frühesten Zeitpunkt seines Auftretens in Deutschland gab Anlaß zu Untersuchungen darüber, in welchen Gegenden es am häufigsten in Erscheinung trat und wo es im Ausland anzutreffen ist.

Diese Fragen scheinen uns von minderer Bedeutung. Uns dienen die Quellen in erster Linie dazu, festzustellen, wie das Sondereigentum an Räumen und Stockwerken ausgestaltet war und in welcher Weise es rechtlich und tatsächlich behandelt worden ist. Neben erhaltenen Urkunden bilden gerade Gerichtsentscheidungen wertvolles Material für diese Untersuchungen. Das Ergebnis wäre aber unvollständig gewesen, wenn ein kurzer Vergleich mit ausländischen Rechten unterblieben wäre.

Eingehender zu würdigen waren auch die Bestimmungen des B.G.B und des E.G. B.G.B., weil ihre Lösungen letzten Endes den Anlaß zu dieser Arbeit gaben. Ihnen verdankt auch die Debatte in der Nachkriegszeit über die Frage der Wiedereinführung des Stockwerkseigentums ihren Ursprung. In diese einzugreifen ist der Sinn der Arbeit.

Mein Dank gilt allen denen, die mir bei der Beschaffung der Unterlagen helfend zur Seite standen. Mein besonderer Dank aber gilt meinen hochverehrten Lehrern, den Herrn Professor Dr. Fritz von Hippel und Professor Dr. Rudolf Ruth für das große Interesse, das sie meiner Arbeit gewidmet haben.

Im Oktober 1936. Der Verfasser.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41547418_0044

Inhaltsverzeichnes:

Seite

§ 1 Accessionsprinzip und Sondereigentum . . 1

§ 2 Das Sondereigentum an Räumen und Stockwerken in den deutschen Stadtrechten . . 6

§ 3 Das Sondereigentum an Räumen und Stockwerken in den deutschen Landesrechten vor dem Inkrafttreten des BGB für das Deutsche Reich, dargestellt an Hand ergangener Bestimmungen und Entscheidungen . . . 17

A. Einleitung 17
B. Baden 20
C. Hessen 23
D. Bayern 25
E. Württemberg 31
F. Preußen 35
G. Das Schicksal in den anderen Ländern . 40
H. Überblick über die gewonnenen Ergebnisse 43

§ 4 Das Bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich und das Sondereigentum an Räumen und Stockwerken 45
a. Die Stellungnahme der Mitarbeiter an dem BGB für das Deutsche Reich, dargestellt an Hand der Materialien 45
b. Die von dem BGB getroffenen Bestimmungen 52
c. Der Vorschlag Kuntze's und die Kritik Gierke's 59
d. Der Einfluß des BGB auf die Bestimmungen der deutschen Landesrechte über das Stockwerkseigentum 60

§ 5 Die Beurteilung des Sondereigentums an Räumen und Stockwerken in der Literatur der Nachkriegszeit 63

§ 6 Die Lösung Wilhelm Meyer's 71

§ 7 Die Lösung Alfred Hugenberg's 73

Seite

§ 8 Vorkommen und Ausgestaltung des Sondereigentums an Räumen und Stockwerken in den ausländischen Rechten 75

§ 9 Erwägungen über die Zweckmäßigkeit einer Wiedereinführung des Raum- bzw.Stockwerkseigentums 82

§ 10 Vorschläge für Aufbau und Ausgestaltung des Sondereigentums an Räumen und Stockwerken 90

Benutzte Hilfsmittel:

1. Schrifttum. 100
2. Materialien. 103
3. Gesetze. 104
4. Gerichtsentscheidungen. 106

§ 1. Accessionsprinzip und Sondereigentum.

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch ist der Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 94 zugleich Eigentümer des darauf errichteten Gebäudes, wobei bedeutungslos ist, ob er das Bauwerk mit eigenen oder mit fremden Materialien errichtet hat. Erhöht er das Haus um ein Stockwerk, nimmt er Anbauten vor oder aber nimmt ein Dritter die Erhöhung vor oder bringt dieser Anbauten an, so wird der Grundeigentümer auch Eigentümer dieses Aufbaues oder Anbaues. Der Grundsatz der in dieser Lösung zum Ausdruck kommt, wird als das „Prinzip des einheitlichen Eigentums an Boden, Gebäude und dessen einzelnen Teilen"(1), oder mit dem römisch-rechtlichen Satz „superficies solo cedit"(2) bezeichnet.

---

1) Dieser Satz stammt von Zaun und ist dessen gleichnamiger Abhandlung im Arch.Ziv.Prax.Bd.43 S.211 entnommen.

2) sog. Accessionsprinzip.
vgl. Gajus Dig. 41 I lex 7 § 10 und 43, 18 lex 2, Paulus Dig. 44 I 44 § 1; Ulpianus Dig. 9,2 lex 50. Über die Frage, ob in Rom Stockwerkseigentum vorkam herrscht Streit. Bejahend vorallem Sintenis in: Das prakt.gem. Zivilrecht, Bd. 1 S.445 Anm. 86 (1868) und in: Das Corpus Juris Civilis ins Deutsche übersetzt von einem Vereine Rechtsgelehrter, Bd.1 S.273 Anm. 84 u. S.274 (1839). Sintenis zitiert dort Niebuhr, Röm.Gesch.Bd.2 S.340 und führt aus, daß dieser in Bezug auf das icilische Gesetz über die Anweisung des Aventinus zu Bauten für die Plebejer sagt: „Die Anweisung geschah nach Wohnungen an ebensoviele Hausväter; ein solches Haus war nicht von mehreren als Gesamteigentum bewohnt, sondern

Dem älteren deutschen Recht war dieser Grundsatz fremd. Wenn auch zu jener Zeit der Grundeigentümer in der Regel Eigentümer des Bauwerks war, so darf aus dieser Tatsache noch nicht gefolgert werden, daß das Accessionsprinzip damals schon allgemeine Geltung beansprucht hätte. So sind Fälle bekannt, nach denen das Gebäude einerseits und das Grundstück andererseits im Eigentum verschiedener Personen stand, ja, es war sogar üblich, einzelne Räume oder ganze Stockwerke aus dem Hause herauszunehmen, um sie als Sondereigentum Dritten zu übertragen. Diese dritte Möglichkeit betrifft unser eigentliches Thema,das sog.Gelaß- bzw. Stockwerkseigentum.

Es ist zuzugeben, daß die Regelung der Römer die einfachere ist. Sie ist der Ausdruck für den dem Römer eigenen Sinn, klare und durchsichtige Verhältnisse zu schaffen(3); die Vielfältigere

---

jeder hatte ein Stockwerk in vollem Eigentum, welches er durch Kauf oder Erbe übertragen konnte". Schröder in: Über eigentümliche Formen des Miteigentums im deutschen und franz. Recht (1896) S.33 Anm. 2 zit. Rudorff, der ebenfalls in Rom Stockwerkseigentum nachweist. Dagegen: Wächter in: Sammlung von Abhandlungen der Mitglieder der Juristen-Fakultät zu Leipzig, Bd.1 S.51, im Arch.Ziv.Prax. Bd. 43 S. 322 ff.

3) Der Einfachheit willen ist dieser Grundsatz bisweilen als „natürlich" bezeichnet worden. So sagt Ulpian 9,2 lex 50: „Qui domum alienam invito domino demolit et eo loco balneans extruxit, praeter naturale ius, quod superficies ad dominum soli pertinet, etiam damni dati nomine actione subicitur". Oder Arnold in: Zur Geschichte des Eigentums i.d.deutschen Städten (1861) S.149: „Der Satz „superficies solo cedit" ist so natürlich, daß er mehr oder weniger bei dem Grundeigentum eines jeden Volkes wirksam werden muß".

deutsche Regelung hat hingegen bisweilen Verwickelungen hervorgerufen. Dafür ist sie aber bei weitem besser geeignet, sich den Bedürfnissen wirtschaftlich schwächerer Kreise anzupassen ; insofern ist sie die mehr soziale von beiden Gestaltungen gewesen. Dies wird sich im Laufe dieser Arbeit erweisen.

Auf Grund der Bestimmungen des B.G.B. sind wir gewohnt, den Eigentümer eines Grundstücks zugleich als den Eigentümer des darauf errichteten Gebäudes anzusehen. Dieser ist jedoch keineswegs genötigt,das Haus mit seinen Angehörigen allein zu bewohnen. Er darf das gesamte Haus vermieten, einzelne Räume oder ganze Wohnungen, deren Zimmer nicht in ein und demselben Geschoß zu liegen brauchen, anderen überlassen; versagt ist ihm nur das Gebäude, unabhängig von dem Grund und Boden, ganze Stockwerke oder einzelne Räume an einen Dritten zu übereignen, weil dies gegen den in § 94 zum Ausdruck gelangten Grundsatz verstieße. Der Grundeigentümer tritt daher bei Raumabgabe an Dritte als „Vermieter" in Erscheinung.(4) Als solcher behält er die Befugnis, über das rechtliche und tatsächliche Schicksal des Gebäudes in erster Linie zu bestimmen. So verbleibt ihm die Möglichkeit das Hausgrundstück zu verkaufen, oder zu vermieten an wen er will. Er bestimmt zunächst die Erneuerungsarbeiten, den Zeitpunkt und die Art und Weise ihrer Ausführung, die Benutzungsweise der Räume - ob als Wohnung, Geschäftslokal oder Werkstatt - und die Ordnung für die Benutzungsweise der gemeinsamen Anlagen durch die Mietparteien. Der Anstrich, die An-, Auf- und Umbauten, die Verwendungsart des Geländes, ob als Garten oder Bleichplatz usw. richtet sich in erster Linie nach seinen Anweisungen. Der Mieter kann keine wesentliche Veränderung seiner Räume vornehmen, ohne zuvor die Einwilli-

---

4) B.G.B. §§ 535 ff.

gung des Eigentümers eingeholt zu haben. Will der Grundeigentümer keine Mieter mehr, so kann er die Verträge kündigen. Sind die Parteien unverträglich, so liegt es in seiner Macht, durch Auflösung der Mietverträge, wieder Ruhe zu schaffen. Aus diesen Andeutungen ergibt sich schon die zentrale Stellung des Vermieters nach den Bestimmungen des B.G.B. Er bleibt diejenige Person, welche die Entscheidungen trifft und ohne deren Zustimmung nichts geschehen kann.

Wird dem Grundeigentümer nun die Möglichkeit gegeben einen Raum zu verkaufen, so begibt er sich damit seiner bisherigen zentralen Stellung. Es steht fortan ein Erwerber neben ihm, der Rechte beansprucht und Pflichten übernehmen soll wie er. An die Stelle einer einfachen Lösung des Verhältnisses von Eigentumsrecht und Eigentumsfürsorge tritt nunmehr eine größere Anzahl zu lösender Probleme. Auf einzelne Kernfragen sei schon hier hingewiesen:

Der Vermieter kann sowohl Einzelräume als auch ganze Stockwerke vermieten. Bei Gestattung von Teileigentum ist zu prüfen, ob es zweckmäßig ist den Verkauf einzelner Räume, wie ganzer Stockwerke zuzubilligen. Von ebensolcher Bedeutung ist die Frage der Erstellung und Instandhaltung gemeinschaftlicher Gegenstände (Gartentor, Fahnenstange), Räume (Garage, Waschküche) oder Anlagen (Heizung, Wasserzufuhr). Der Mieter hat keinen endgültigen Anteil an dem Baugrund. Für den Sondereigentümer entsteht die Frage, ob er nur Eigentümer des erworbenen Raumes bezw. Stockwerks, oder zugleich auch Miteigentümer des Grund und Bodens werden soll, auf dem jener Raum ruht. Weiterhin entsteht die Frage nach der Belastbarkeit des Sondereigentums, seiner Behandlung im Erbgang sowie seiner Registrierung. Wird die Eintragung (der im Sondereigentum stehenden Räume, der auf diesen lastenden Hypotheken usw.) für zweckmäßig erachtet, so wäre zu untersuchen, ob diese in dem

Grundbuch des Grundstücks, oder in einem besonderen anzulegenden Register erfolgen soll. In solcher Weise lassen sich noch weitere Probleme aufzeigen; ihre Zahl wächst, je mehr alle Möglichkeiten, die in Betracht kommen können, ins Auge gefaßt werden.

Wir stellen uns damit vor die Aufgabe, an die Stelle der wohlüberlegten und äußerst praktischen, obwohl in ihren Wirkungen nicht immer sozialen „Einheitslösung" des B.G.B. eine gleichwertige, ebenso praktisch handhabbare und dabei mehr soziale Lösung zu setzen. Das ältere deutsche Recht kannte - und damit kehren wir zu dem eingangs Gesagten zurück - ein Sondereigentum an Gelassen und Geschossen. Wie dies angestaltet war, soll an Hand von Quellen zunächst untersucht werden.

§ 2. Das Sondereigentum an Räumen und Stockwerken in den deutschen Stadtrechte

Bei welchem Volke und zu welcher Zeit einzelne Wohnräume zuerst im Eigentum einer Person stehen konnten, ist heute noch unbekannt. Wir kennen auch nicht mehr die Aufgaben, die mit einer derartigen Regelung der Eigentumsverhältnisse an einem Hause gelöst werden sollten. An die Stelle fehlender historischer Dokumente pflegen Hypothesen zu treten: In den Städten des Mittelalters - nicht nur in Deutschland(5) - mag für die Bildung solcher Sonderrechte die Knappheit an bebaubarem Grund und Boden eine ebensolche Rolle gespielt haben wie in gebirgigen Gegenden(6). Daß aber dieser Umstand allein zu einer solchen Lösung der Eigentumsverhältnisse gedrängt hätte, ist nicht ohne weiteres einzusehen. Gewiß hat auch die Vorstellung von dem „eigenen Heim" dabei mitgewirkt. Die hohen Grundstückspreise in den raumknappen Städten des Mittelalters bewogen die Bürger einerseits, sich mit einem engen Erdgeschoß zu begnügen und die Räume in den höheren Geschossen durch den Vorbau in die Gassen zu erweitern, andererseits aber auch nach einer Lösung zu suchen, die es denjenigen, die sich kein Haus auf einem noch so kleinen Grundstück leisten konnten, ermöglichte, eine eigene Wohnung zu haben. Diese Frage der Verbilligung hat überall, wo die Problematik dieses

---

5) So z.B.in Grenoble wie Colin-Capitant,Cours Elémentaire de Droit Civil Français, 1923, Bd. 1. S.778, II mitteilt.

6) In den Schweizer Rechten ist es allgemein bekannt. Näheres unter § 8 S. 80.

Sondereigentums erörtert wurde, eine große Rolle gespielt(7).

Wo und wann in Deutschland das Raum- bezw. Stockwerkseigentum zuerst auftaucht, wissen wir ebenfalls nicht. Kuntze vermutet, daß es im gebirgigen Süden zuerst entstanden sei, weil das an einem Abhang erbaute Haus auf der einen Seite vom Tale aus im Erdgeschoß, und auf der anderen Seite vom Hange aus in einem höheren Stockwerk betreten werden kann.(8) Es soll sich dann, nach seiner Ansicht, in der Zeit des aufblühenden Städtewesens bis nach dem Norden ausgebreitet haben. In Köln ist es bereits im 12.Jahrhundert bekannt, wie aus den Kölner Schreinsurkunden hervorgeht. Auch Schröder(9) kann keinen früheren Zeitpunkt angeben. Die Zeit der Entwickelung des Sondereigentums hängt m.E. auf das engste mit der Gründung der Städte zusammen. Da auf dem Lande Baugrund in Menge vorhanden war, kam es nur selten vor, daß mehrere Familien ein Haus unter sich teilten. In der mauerumgebenen Stadt war dagegen Baugelände nur in beschränktem Umfange vorhanden. Schon dieser Umstand mußte einer beliebigen Begründung von Eigenhäusern entgegenstehen. Dazu kam, daß bei der Vermehrung der Menschen und dem damit verbundenen erhöhten Bedürfnis nach Grund und Boden die Bodenpreise derart stiegen, daß sich nicht jeder den Erwerb eines Grundstücks leisten konnte. Außerdem konnte die Teilung eines Hauses in

---

7) Wo die Armut der Bevölkerung den Erwerb eines Hauses nicht ermöglicht, ist das Stockwerkseigentum häufig (so in Südtirol (Klang,Verhdlgn.d.33.dt.Jur.Tags,S.42 zit.die österr.-Reg. Vorlage z.Ges.v. 10.4.1910),in Bayern (Mot.z.Art.213 d.Entw.v.1861), in Altwürttemberg (E.Schott, S.19).

8) I.E.Kuntze:Die Kojengenossensch.u.d.Geschoßeigent.,1888, S. 44.

9) Rich.Schröder: Über eigentümliche Formen des Miteigentums im deutsch.u.franz.Recht(1896),S.26.

Geschosse erst dann erfolgen, als die Häuser eine massive Bauweise erhielten. Aus diesen Gründen scheint mir das Sondereigentum an Räumen anfangs nur eine städtische Erscheinung zu sein, was auch noch daraus hervorgeht, daß die Quellen nur städtische Verhältnisse betreffen. An Hand einiger Quellen soll das Vorkommen und die Ausgestaltung des Sondereigentums nun dargestellt werden.

1). Kölner Schreinsurkunde aus der Zeit von 1135-42 (10):

„Sigefridus tradidit filie sue Mathilde dimidietatem sue domus in qua manet, ipsa autem tradidit marito suo Gerardo tali condicione, si generaret de se filios aut filias ut quivis filius prioris mariti et predicti equaliter dividant, Sifridus autem cellarium ad vitam suam habeat. Si autem non fuerit propagacio sobolis et si Gerardus supervixerit eam, habeat predictam domum ad vitam suam, post vitam vero patris Methildis si vixerit possideat domum superius et inferius, si observare possit".

Aus den Worten tradidit.....dimidietatem sue domus..... ist noch nicht zu entnehmen, ob ein Miteigentumsanteil oder eine reale Hälfte übertragen worden ist. Dagegen bestätigt die Stelle ..... Sifridus autem cellarium ad vitam suam habeat, daß in der ersten Hälfte des 12. Jahrhunderts Sondereigentum an Räumen bestehen konnte.

2). Kölner Schreinsurkunde aus der Zeit von 1135 - 1142 (11):

„Notum sit tam futuris quam presentibus, quod Pelegrinus... et uxor eius Gisla cellarium domus eiusdem in qua ipsi morabantur iure hereditario cum filia sua Godelive Regenzoni proprium dederunt coram secundo comite Henirico et ma-

---

10) Entnommen: Robert Hoeniger, Kölner Schreinsurkunden des 12. Jahrhunderts, (1884-88) Bd. 1. S. 14,I, 1.

11) Wie 10), Bd.1, S. 17, III, Nr. 7.

gistris civium nostrorum et civibus ceteris".

Aus dieser Stelle geht hervor, daß von Todes wegen über einen Raum verfügt werden konnte. Auch tritt hier wiederum das Sondereigentum an „Räumen" in Erscheinung. Durch die Worte: proprium dederunt kommt zum Ausdruck, daß ein Eigentumsrecht begründet werden sollte und nicht nur ein Benutzungsrecht. Aus den Worten: coram secundo usw. geht lediglich hervor, daß die Erklärung vor einer öffentlichen Stelle abgegeben worden ist. Über die Registrierung des Sondereigentums ist daraus nichts zu entnehmen.

3). Kölner Schreinsurkunde, undatiert, jedoch aus dem 12.Jahrhundert.(12): „Richmudis disposuit et dedit filie sue Richmudi et marito suo Hermanno et heredibus eorum duorum terciam partem cellarii subtus domum suam inter venditores pannorum positi, ita ut post mortem Richmudis faciant inde qui quid velint".

Diese Urkunde handelt von dem Sondereigentum an einem Keller. Derselbe wird durch die Worte.....inter venditores pannorum räumlich näher bezeichnet. Daß es sich hierbei um Sondereigentum handelt, geht aus den Worten „dedit" und „faciant quiquid velint" hervor.

4). Lübecker Oberstadtbuch.1357.(13): Notum sit, quod Hermannus Holle torifex, emit a Conrado Westfal domum alias vitreariam super clinghenberghe sitam in cono scillicet Hanovere vocato, sicut iacet, prope domum pistrinalem in cono fori carbonum ipsi Conrado Westfal adhuc pertinentem: quam domum alias vitreariam ipsi Hermonno Conradus coram Consilio resignavit cum aquaeductus usu seu fruitione cloace, quam ad quartam partem, et curia seu transitu ad eandem per murum circulatum swiboghe dictum,

---

12) Wie Anm. 10, Bd. 1, S.171, V. Nr. 1.
13) C.W.Pauli: Lüb.Zustände zu Anfang des 14. Jahrhunderts,(1847),Teil 1, S.200, 53 a..

inter hanc domum et bodam ei vicinam situm.... Habet eciam dicta domus Hermanni Hollen alis vitrearia unam dormitorialem cameram super unam testudinem seu convexitatem eius statutam,que quidem camera ad istam domum supra pertinet, infra vero et subtus testudinem seu in ipsius concavo non ad hanc domum sed ad ei vicinam domum pistrinalem, que adhuc in cono iacens Conrado Westfal pertinet, pertinebit. Ad dicte ergo testudines emen dacionem, cui necesse fuerit, dicte domus ambe equaliter tenebuntur".

Einen völlig neuen Gesichtspunkt in die bisher gewonnenen Ergebnisse bringt dagegen diese Urkunde. Sie berichtet, daß das Haus des Hermann Holle einen Raum ... unam dormitorilem cameram .... unter dem Dach des Nebenhauses liegen hatte... pertinebit. Es kam also nach dieser Stelle bereits im 14.Jahrhundert in Lübeck vor, daß die im Sondereigentum stehenden Räume eines Hauses in das Nebenhaus übergriffen.

5). Frankfurter Reformation von 1578, Teil 6, Titel 4, § 6,:

„Wir ordenen und wollen auch in sonderheit, wann ein Behausung in der Erbschafft soll getheilt werden, die aber füglich, und ohn Mißstand nicht zu theilen were: daß sie in alle wege gantz, und unzerrissen beysammengelassen, und nicht (Exempelweiß) einen Theil unden der Kaeller, dem andern das erst, widerumb dem andern das zweyt, oder oberst Stockwerk zugetheilt soll werden: Wie dann von Alters in dieser Statt sehr bräuchlich(wie noch vor Augen) gewesen ist aber offtmals große Unrichtigkeit verursacht hat. Darumb dann in diesem Fall, ein Erb dem andern solch untheilbare Behausung umb ziemlichen Weurt lassen, oder ins Loss setzen, oder dieselbige samptlich verkauffen und das Gelt theilen sollen".(§ 7 schlägt vor, das Haus geeignetenfalls vertikal in zwei Häuser zu teilen).

Aus einer Frankfurter städtischen Urkunde von 1469,(14) - die in diesem Zusammenhang im übrigen ohne Bedeutung ist - geht ferner hervor, daß Sondereigentum an Räumen bereits im 15.Jhrdt. in Frankfurt a.M. vorkam. Gegen die Begründung von Sondereigentum, jedoch nur an Stockwerken, nicht an einzelnen Räumen, schreitet die Frankfurter Reformation ein. (15) Zu beachten ist aber, daß sich diese allein gegen die Hausteilung im Erbfall wendet und nicht ein allgemeines Verbot für Horizontalteilung ausspricht. Als Grund für dieses beschränkte Teilungsverbot wird angegeben,daß dieTeilung in diesem Falle „offtmals große Unrichtigkeit" verursacht hat. Hingegen läßt § 7 eine Teilung des Hauses in vertikaler Richtung in zwei Häuser zu, wenn es dazu geeignet erscheint. Bemerkenswert bleibt, daß sich, trotz des Verbotes in der Reformation, Sondereigentum an den Schirnen gewohnheitsrechtlich erhalten hat.

6). Nürnberger Reformation von 1564, Titel 26, Besetz 10: „Von Gepewen. Von versorgnus der Gepew so ainer under dem andern hat. Wann ainer under dem andern ain Keller, Gewelb, Kammern oder ander Gepew hete, der soll dieselben undergepew noturftigelich versehen und versorgen damit der Ober zu seiner Noturft nach der Stat Recht und Ordnung darauf pawen moege. Doch das ainer den anderen und zuvoran der Ober den undern vbermessig beschwere welches zur erkantnus der verordnedenten Pawherrn steen soll".

---

14) abgedr.: Aus Mitteilungen a.d.Mitgl.d. Vereins f.Gesch.u.Altertumskunde i.Ffm. (1864) Bd. 2,S.176 Vgl. auch S. 173-75.

15) Ob das Verbot des Stockwerkseigentums gleichzeitig ein Verbot des Sondereigentums an Räumen enthielt, konnte ich nicht feststellen.

Im Gegensatz zur Frankfurter Reformation handelt die Nürnberger Reformation von dem Sondereigentum an einzelnen Räumen. Sie enthält auch kein Verbot, sondern schreibt nur vor, daß der Eigentümer der „Undergepew" diese „noturftigilich versehen soll, damit der Ober darauf pawen moege".
Auch soll nach Satz 2 vor allem der Ober den Untern nicht übermäßig beschweren, d.h. belästigen.

7). Regensburger Wachtgerichtsordnung vom 17.2.1657, XI, 2-4: „Desgleichen soll niemandts von seiner aigenen Behausung einen andern Nachparn zu seinem Hauß ichzet zu verkaufen oder zuzuaignen Macht haben, es seyen Keller, Stuben, Kämmer, Höff, Gärten oder anders, dardurch sein deß Verkäufers Behausung desto unachtsamer werden möchte und obgleich solches vor Zeiten geschehen, und aber hernach über kurz oder lang beede Häuser zusammen in ein Hand kommen wären, sollen dieselben Heuser anders nimmer voneinander verkauft werden dann also, daß bei einem jeden Hauß alle diejenige Gemach ob und unter der Erden bleiben, die ein jeder Stock, wie er von der Erden gerad über sich aufgehet, in ihm selbst begreift und beschleust. Da auch von alters hero zweyer oder mehr Heuser Gemach ob oder unter der Erden ineinander vermengt wären, alsdann hat ein jeder Haußherr Macht, dasjenige, so er in seines Nachparn Stock hat, demselben seinem Nachparn zu verkaufen, damit allgemach eines jeden Stock wider zusammengebracht werden, doch sollen beede Parteien vorhero bey E.Erb.Rath ebenmessig, wie in § 1 gemeldet, sich anzumelden schuldig sein, damit die Gleichheit wie und welchermaßen solche Heuser gegeneinander verwahrt werden mögen, allenthalben besichtiget und zu gebührender Fürsehung beeder Theyl notürftig Beschaid und Ordnung gegeben werden. So aber einer einen Keller, Gewölb oder ander Gemach unter seinem Nachparn gehabt, derselb

soll desselbig sein Untergemach nottürftiglich versorgen, also daß der Ander auch sein Notturft darauf bawen möge nachder Statt Recht, doch mit solcher Beschaidenheit, daß einer dem andern und zumal der Ober dem Untern nicht merklichen beschwehren, alles nach Erkandtnuß des Wachtgerichts".

Dieses Quellenstück besteht aus drei Teilen. Aus dem ersten entnehmen wir, daß Gebäudeeigentümer einzelne Räume, wie Keller, Stuben und Kammern, aber auch andere Grundstücksteile, wie Höfe und Gärten, an ihre Nachbarn gesondert verkauften und übereigneten. Diese Bildung von Sondereigentum scheint nach dem Wortlauf der W.G.O. damals schon längere Zeit in Übung gewesen zu sein. Gegen diese Art der Teilveräußerung und der Bildung von Sondereigentum wendet sich nun der zweite Teil, indem er gebietet, in Zukunft müsse sich die Veräußerung eines Gebäudes auf das Grundstück und das gesamte Gelände erstrecken. Der dritte Teil befaßt sich schließlich mit denjenigen Sondereigentumsverhältnissen, die beim Erlaß der W.G.O. bereits bestehen. Obwohl man die Tendenz verfolgt, jedes Sondereigentum an Hausteilen zu verbieten, bleibt das Vorgehen gegen diese Verhältnisse ohne Schärfe. Das damals bestehende Sondereigentum wird nicht etwa aufgehoben um so die Stuben und Kammern in den einzelnen Hausverband zwangsweise zurückzuführen, es wird dem Sondereigentümer nur anheimgegeben, im Nachbarhause belegenes Sondereigentum dem Eigentümer des Nachbarhauses zu verkaufen.

Der letzte Satz der angeführten Bestimmung enthält, bei fast gleichem Wortlaut, dieselbe Vorschrift wie die Nürnberger Reformation.

Salzburgische Einstandsordnung vom 31.12.1801, § 16: "....Alles dasjenige, was hier von der Ausübung des Einstandsrechtes bei dem unter mehrere geteilten Besitz einer Sache überhaupt verordnet worden ist, gilt auch vorzüglich bei

dem Verkauf einzelner Stockwerke oder Hausböden, jedoch soll, was den Vorzug unter mehreren solcher Einstandsberechtigten anbelangt, dieser zwar zuerst den Besitzer des größeren Anteils in Gemäßheit des § 13, hernach aber denjenigen, dessen Hausanteil an den an einen anderen verkauften Anteil desselben Hauses unmittelbar anstößt, eingeräumt werden, ehe noch auf die frühere gerichtliche Anmeldung oder die Entscheidung durch das Loos Rücksicht genommen wird".

Diese Bestimmung verfolgt dieselbe Tendenz wie die Regensburger W.G.O. aus dem Jahre 1651. Das gesetzliche Vorkaufsrecht soll die Zusammenfassung der unter einem Dach befindlichen Räume in die Hand eines Eigentümers herbeiführen.(16) Das Vorkaufsrecht steht in erster Linie dem Besitzer des größeren Anteils an dem Hause zu, dann dem Wandnachbarn, d.h.demjenigen,dessen Hausanteil an den einem anderen gehörigen Anteil desselben Hauses unmittelbar anstößt. Diese Vorschrift hat den Zweck, die bestehenden Sondereigentumsverhältnisse zu beseitigen. Ein Verbot für die Neubegründung enthält sie dagegen nicht. Eine solche Vorschrift ist mir nicht bekannt geworden, jedoch ist das Bestehen einer solchen anzunehmen, weil sonst diese Bestimmung unverständlich bleibt.

Nach der Angabe von Roth-Becher (17) ist das Stockwerkseigentum in dem Statut der Stadt

---

16) Dieselbe Regelung zur Erreichung desselben Zwecks traf d.Großherzogt.Hessen i.Art.218 d.AGBGB.v. 1898;Bayern i.Art.215 d.Entw.v. 1861; Württemberg i.erneuerten Württ.Landr. i.Teil 2. Art. 16,§ 6 u.in seinem AGBGB-Entw.v.20.12.1930,u.d.Ansbach'sche Feuerordnung von 1760.

17) P.v.Roth-Becher; Bayer.Zivilrecht (1897), Teil II,Abtlg. 1,S.164.

Kempten (VI,21,Karrer 358) erwähnt. Auch ist es in München und seinen Vorstädten Au,Haidhausen und Giesing häufig. In Würzburg wurde es durch die Bauordnung verboten. Aus welchem Grunde das Verbot erlassen wurde, ist mir nicht bekannt.(18)

Zusammenfassend darf folgendes gesagt werden: Das Sondereigentum an Hausteilen kommt bereits im 12.Jhrhdt. in Deutschland vor. Es war üblich, einzelne Räume(19) oder auch ganze Stockwerke an dritte Personen zu „übereignen". Die zu einem Stockwerkseigentum gehörigen Räume brauchten keineswegs alle innnerhalb der Hauptmauern eines Gebäudes zu liegen. Es kam oft vor, daß diese durchbrochen waren, weil sich die Räume eines Stockwerkseigentümers auch auf das Nebenhaus erstreckten. Ob zu dem Sondereigentum auch ein Miteigentumsanteil am Grund und Boden gehörte(20), oder ob der Grund und Boden für sich allein wieder im Eigentum einer anderen Person stehen konnte, ist diesen Quellen nicht zu entnehmen. Ebensowenig kann eine Schlußfolgerung darüber gezogen werden, ob und in wel-

---

18) Würzburger Bauordnung von 1722, Nr. 8.

19) Mit dem i.Süddeutschl.gebrauchten Ausdruck „Herbergsrecht" wird bisweilen sowohl Stockwerkseig. als auch Gelaßeig. bezeichnet; Ackermann: Über d.Stockwerkseig.,insbes. n. preuß.Recht (1891)S.6, bez.als Herbergsrecht d.Sondereig. an einzelnen Räumen, dageg. Habicht: Die Einwirkg.d.BGB auf zuvor entstand.Rechtsverhältnisse, (1899),S.307, das Sondereigentum a. einem Stockwerk.

20) Hübner: Grundzüges d.deutsch.Privatrechts, (1922)Seite 173, gibt an, daß sich d.Sondereigentum in d.Regel mit einem Miteigentumsanteil am Grund u. Boden verband. Ebenso O.Gierke: Dt. Priv.R. (1905) Bd.2. S.42.

cher Weise eine Registrierung erfolgt ist. Die Urkunden geben keinen Anhaltspunkt dafür, wie die Verwaltung des Hauses geregelt war, oder wer für die Reparaturen aufzukommen hatte. Aber eine Tatsache von großer Bedeutung ist schon diesen frühen Quellen zu entnehmen, die Ergreifung von Gegenmaßnahmen zwecks Zurückdrängung des Sondereigentums. Diese treten in dreifacher Form auf: als Vorkaufsrecht, als Verbot der Horizontalteilung für den Erbfall oder als generelles Teilungsverbot. Das Vorkaufsrecht verfolgte den Zweck, den übrigen am Hause beteiligten Personen die Möglichkeit zu geben, die im Verkauf stehenden Räume zu den ihrigen zu erwerben, um so die Vereinigung sämtlicher Räume in einer Hand zu fördern. Das Verbot für den Erbfall sollte verhindern, daß ein Erblasser das Haus nach Räumen oder Stockwerken unter seine Erben aufteilt. Trat doch gerade durch derartige Anordnungen des Erblassers eine starke Zersplitterung des Eigentums an einem Hause ein, weil dieser für den Erbfall jedem seiner Kinder einen Teil seines Hauses vermachte, um ihnen auf diese Weise einen festen Wohnsitz zu sichern. Die Gründe, die zu diesen Einschränkungen bezw. zu dem generellen Verbot den Anlaß gaben, waren folgende: 1. Man wollte verhindern, daß sich das Stockwerkseigentum über mehrere benachbarte Häuser erstreckt. 2. Man wollte das weitere Umsichgreifen der unklaren Eigentumsverhältnisse an einem Hause verhindern. 3. Man wollte die durch die engen räumlichen Beziehungen der Beteiligten entstehenden Streitigkeiten unterbinden. Diese Gründe, die für die Einschränkung der Horizontalteilung eines Gebäudes maßgebend waren, haben durch die Jahrhunderte ihre Bedeutung behalten. Als ein weiterer Gesichtspunkt trat in neuerer Zeit die Vorstellung hinzu,daß eine solche Aufteilung mit gewissen juristischen Grundprinzipien unvereinbar sei.

Mit der Verselbständigung der Länder treten die Landesrechte in den Vordergrund, während die Stadtrechte an Bedeutung verlieren. Welche Rolle das Sondereigentum an Gebäuden in den Landesrechten gespielt hat, wird im folgenden untersucht.

§ 3. Das Sondereigentum an Räumen und Stockwerken in den deutschen Landesrechten vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs für das Deutsche Reich, dargestellt an Hand ergangener Bestimmungen und Entscheidungen.

A. Einleitung:

Das Sondereigentum an Räumen und Stockwerken trat als ein städtisches Institut in die Geschichte ein. Es konnte auch nur aus städtischen Verhältnissen heraus erwachsen, weil die dort gegebenen Boden- und Wohnungsverhältnisse seine Bildung veranlaßten. Das Gelaß- und das Stockwerkseigentum hat im Laufe der Zeit seinen ursprünglich städtischen Charakter verloren und hat sich zu einem allgemeinen Institut entwickelt(21). So finden wir es zu Beginn des 19.Jahrhdts. nicht allein in den Städten, sondern auch auf dem Lande. Wann diese Ausbreitung auf das Land begon-

---

21) Dieselbe Feststellg. trifft Colin-Capitant, a.a.O.,S.778 II bzügl. der Entwicklung dieses Sondereigentums in Frankreich.

nen, und in welcher Weise sie sich vollzogen hat, ist noch ungeklärt. Jedenfalls hatte das Sondereigentum an Räumen und Stockwerken im 19.Jhrdt, einer derartige Verbreitung angenommen, daß sich die Gesetzgebung der Länder damit beschäftigen konnte. In den meisten Ländern treffen wir es zu Beginn des 19.Jhrdts. gewohnheitsmäßig an. Dieses Gewohnheitsrecht ist trotz aller Bestimmungen der Gesetzgebung für die Ausgestaltung der Verhältnisse dieses Sondereigentums maßgebend geblieben. Die gesetzgeberische Regelung ist, von Ausnahmen abgesehen, insofern unbedeutend gewesen, als sie der gewohnheitsrechtlichen Grundlage nicht hätte entbehren können. Außerdem beruhen sämtliche Bestimmungen - teils mehr, teils weniger - auf dem Code Civil(22) und sind nicht dem deutschen Rechtsleben entnommen. So sind die von Baden getroffenen Bestimmungen nichts weiter als eine Übersetzung der dürftigen und äußerst lückenhaften Artikel des Code Civil. Baden blieb, trotz dieser Bestimmungen, wie auch die anderen Länder, auf das Gewohnheitsrecht angewiesen. Hessen hat sich erst 1851 zu einer Regelung entschlossen, die dann auch die umfassendste geblieben ist. Noch später, erst 1861, folgt Bayern, dessen Regelung zwar sehr viel sorgfältiger ist als die von dem Code Civil getroffene, aber an diejenige Hessens nicht heranzureichen vermag. Allen drei Regelungen ist aber gemeinsam, daß die Verfasser den Code Civil zu ihrem Vorbild genommen haben. Aus diesem Grunde konnte auf den gewohnheitsmäßig geschaffenen Bestand von Rechtsregeln nicht verzichtet werden. Da die lückenhafte Gesetzgebung kein genügendes Bild von der rechtlichen Ausgestaltung des Gelaß- bzw. des Stockwerks-

---

22) Code Civil des Français, v. 31.3.1804, Art. 664.

eigentums geben kann, muß auf dem Umweg über eine Untersuchung des Tatbestandes und der Entscheidungsgründe ergangener Urteile eine Erforschung der Einzelheiten versucht werden. Erst dann kann festgestellt werden, wie dieses Sondereigentum im Leben zu Tage getreten ist, wie es ausgestaltet war, und welche Schwierigkeiten es bot. Die Untersuchung des Tatbestandes der nachfolgend aufgeführten Urteile hat im wesentlichen die Aufgabe, die den Urkunden entnommenen Ergebnisse zu erweitern und zu ergänzen. Den Entscheidungsgründen ist neben der rechtlichen Beurteilung des Sondereigentums noch folgendes zu entnehmen: Im Laufe des 19.Jahrhdts. dringen Grundsätze des römischen Rechts, von den Romanisten verkündet, in das deutsche Rechtsleben ein. Das Accessionsprinzip und der deutschrechtliche Grundsatz von der freien Gestaltung der Eigentumsverhältnisse an einem Hausgrundstück werden jeweils von ihren Anhängern als allein maßgebend hingestellt. Der römisch-rechtliche Grundsatz hat durch das BGB für das Reich schließlich den Sieg davon getragen. Die Verwirrung, die mit dem allmählichen Eindringen dieses Prinzips in dem deutschen Rechtsleben entstand, geht deutlich aus den Versuchen der Gerichte, das Gelaß- oder Stockwerkseigentum in Institute des römischen Rechts (z.B.superficies) umzudeuten, hervor. Da erst das BGB über die grundsätzliche Gültigkeit des Accessionsprinzips entschieden hat, sind die bis zu seinem Inkrafttreten ergangenen Urteile uneinheitlich; in manchen wird die Zulässigkeit des Sondereigentums an Räumen als auf deutschem Recht beruhend anerkannt, in anderen,als mit dem Accessionsprinzip unvereinbar, verworfen.

B. Baden:

Das Badische Landrecht(23) (=BLR.) führt nicht das Geschoßeigentum nach dem Muster des Code Civil ein, sondern übernimmt nur die Regelung des französischen Rechts, um sie auf das gewohnheitsrechtlich in Baden bestehende Gelaß- und Stockwerkseigentum anzuwenden. Dem Art.553 CC. folgend, enthält Art. 553 BLR.(24) die Vermutung, daß das Gebäude dem Grundeigentümer gehört. Gemäß diesem Artikel erkennt Baden das Accessionsprinzip nur grundsätzlich an und läßt die Möglichkeit der Begründung von Sondereigentum offen. Dies bestätigt der zweite Halbsatz, der das Sondereigentum an einem unterirdischen Raume, das sog. Kellerrecht, betrifft. Aus den Worten .... oder an jedem anderen Teil eines Gebäudes ... geht hervor, daß die Begründung von Sondereigentum an jedem Raume eines Hauses möglich war. Während Art.553 BLR. die Zulässigkeit der Begründung betrifft, gibt Art. 664 (25) eine Ordnung für die Instandhaltung eines real

---

23) Landrecht f.d. Großherzgt.Baden v.3.2.1809.

24) Art.553: „Von allen Gebäuden, Pflanzungen u.Werken, die sich auf od.unter dem Boden befinden, ist zu vermuten, daß sie auf Kosten des Grundeigentümers angelegt worden sind und ihm gehören, solange nicht das Gegenteil erwiesen ist; ohne Abbruch des Eigentums, das ein Dritter an einem unterirdischen Bau, oder an jedem anderen Teil eines Gebäudes auf fremdem Boden durch Verjährung od.sonst rechtmäßig erlangt haben od.noch erlangen mag".

25) Art.664: Wenn die verschiedenen Stockwerke eines Hauses verschiedenen Eigentümern zugehören u.d.Urkunden über d. Eigentum nicht bestimmen, wie es in Absicht auf die Ausbesserungen und das Wiederaufbauen gehalten werden soll, so sind die folgenden

unter verschiedene Eigentümer aufgeteilten Hauses. Dieser Artikel erwähnt zwar nur das Eigentum an verschiedenen Stockwerken, jedoch ist diesem Wortlaut, wie sich aus einer Gegenüberstellung mit Art.553 ergibt, der weitere Sinn beizulegen, daß auch das Sondereigentum an Räumen darunter verstanden werden soll. Die Übersetzung des Art.664 CC. hat die Regelung für Baden ergeben. Diese konnte in der damaligen Zeit deshalb noch genügen, weil die Lücken, die dieser Art. aufweist, durch das Gewohnheitsrecht ausgefüllt wurden, das somit das Fundament für dieses Sonderrecht bildete. So spricht z.B. Artikel 664 von der Unterhaltung der Speichertreppe, sagt aber nichts über die Kellertreppe aus; er handelt weder von der Tragung der Steuerlast, noch von der Instandhaltung des Hauses als solchem. Konnte jeder Eigentümer das ihm gehörige Stück Treppenhaus und die Außenwände des Hauses um seine Fenster in einer ihm beliebenden Farbe streichen lassen? Mag doch vielfach eine Lösung gerade dieser Frage stattgefunden haben, die uns heute keineswegs befriedigen könnte. Kleinere Beispiele aus verschiedenen deutschen Ländern (aus Baden

---

Grundsätze zu beobachten: Die Kosten der Hauptmauern, des Dachs samt seinen Fußböden und dem Teil der Kamine, der durch das Dach läuft, auch der Treppe vom obersten Stock in das Dach, fallen auf alle Eigentümer nach Verhältnis des Werts des Stockwerks, das jedem zugehört. Der Eigentümer eines jeden Stokkes macht den Fußboden, worauf er geht, samt seiner oberen Bekleidung und die Decke oder untere Bekleidung des Fußbodens eines höheren Stocks; der Eigentümer des zweiten Stocks macht die Treppe, welche dahinführt; der Eigentümer des dritten Stocks macht, von dem zweiten an zu rechnen, die Treppe, die zu ihm führt, usw".

ist mir allerdings keines bekannt geworden) mögen dies veranschaulichen. Ackermann (26) berichtet, daß in thüringischen Dörfern die Stockwerke der einzelnen Eigentümer einen verschiedenfarbigen Anstrich erhalten und bisweilen auf ein grünes Erdgeschoß ein blaues oder gelbes Obergeschoß zu liegen kommt. Dieselben Feststellungen sind in Bayern zu machen. (27)

Art.664 BLR. ist insofern wertvoll, als er zum ersten Male einen Einblick in die Hausordnung eines real aufgeteilten Hauses gewährt. Der Eigentümer eines Stockwerks hat den Fußboden in einem ordentlichen baulichen Zustand zu erhalten; er hat neben seinen Räumen auch das Stück Treppenhaus, das zu diesem führt, zu unterhalten. Die Ausbesserung bzw. den Wiederaufbau gemeinsamer Gegenstände wird auf gemeinschaftliche Kosten vorgenommen. Jeder Beteiligte hat hierzu einen Betrag zu leisten, dessen Höhe sich nach dem Wert des Stockwerks richtet.

Eine Ausnahme bezüglich der allgemeinen Geltung der Art.553 und 664 BLR. bestand auf Grund der Ziff.4 des Ediktes über die Vorteilsgerechtigkeit vom 23.3.1808 (!)(28) (BLR 1809), die

---

26) F. Ackermann, a.a.O. S. 18 ff.

27) Vgl.I.A. Seufferts Arch. Bd. 46, Nr. 85, E.v.25.6.1890.

28) Ziff.4: „Unteilbar sind endlich.... alle stadtwirtschaftlichen Gebäude, die nicht der Höhe nach, mithin so geteilt werden können, daß jeder seinen eigenen abgesonderten Anteil am Keller, Stockwerken und Dach erhalte, indem eine Teilung der Quere nach, wonach der eine einen, der andere den anderen Stock bekomme und mithin

eine "Teilung der Quere nach" im Falle der Erbteilung nicht zuließ. (Vgl.Frankfurter Reformation S.10 d. Arb.) Eine weitere Ausnahme bestand auf der anderen Seite insofern, als das BLR.nur für Neubegründungen von Sondereigentum an Räumen und Stockwerken in Betracht kommen sollte, weil durch Satz 2 des BLR.(29) die gewohnheitsrechtlich gewordene Ordnung für die Instandhaltung erhalten geblieben ist. Ob diese von der in Art.664 zum Ausdruck gebrachten Ordnung verschieden war,konnte ich nicht feststellen.

C.Hessen:

Ob in Hessen vor der Einführung des CC. ein Sondereigentum an Räumen oder Stockwerken gewohnheitsrechtlich in Geltung war, steht nicht fest. Über die Stärke seiner Verbreitung teilt Wolf 30) mit, daß in Rheinhessen das Stockwerkseigentum vor 1900 wenig verbreitet gewesen sei. Diese Tatsache allein läßt einen Rückschluß auf die frühere Verbreitung nicht zu; es ist jedoch verwunderlich, daß trotz der Geltung des CC.nur wenig Gebrauch davon gemacht worden ist.

Im Großherzogtum Hessen scheint das Stockwerkseigentum jedoch stärker verbreitet gewesen zu sein, denn der Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuchs für das Großherzogtum Hessen (31)

---

im Dach, Keller und Stockmauer Gemeinschaften unvermeidlich entstehen, nirgends zugelassen werden soll." Reg.Bl.v.1808 S. 94,Nr.11.

29) BLR. Satz 2: „Das Gesetz verfügt nur für die Zukunft, es hat keine rückwirkende Kraft".

30) P.Wolf,Heß.Landes Priv.Recht (1910), §110.

31) Entw.eines BGB für das Großherzogtum Hessen v.1851 (Revid.Entw.)Teil 2, Titel 3, Art.99 ff. Die Mot.z.d.Art. enth. keine bedeutsamen Ausführungen.

trifft eine Regelung seiner Verhältnisse. Die Art. 99 u.100 dieses Entwurfs entsprechen im wesentlichen den Bestimmungen des CC. Die übrigen, das Stockwerkseigentum betreffenden Bestimmungen, die noch im Folgenden erörtert werden, bringen aber eine gewisse Selbständigkeit des hessischen Entwurf dem CC. gegenüber zum Ausdruck. So bildet Art. 101 die Bestimmungen des Code Civil selbständig weiter, wenn er jedem Teileigentümer das Recht gewährt, notwendige Verbesserungen, die ein Teileigentümer vorzunehmen unterläßt, selbst zu bewirken. Die Auslagen kann der Betreffende von dem Pflichtigen ersetzt verlangen (Diese Ersatzvornahme hat später der bayrische Entwurf von 1861 in Art. 213, Abs. 2 getroffen). Ersetzt der Pflichtige die Kosten nicht binnen 6 Monaten, so kann derjenige, welcher die Auslagen gemacht hat, die Überweisung des Eigentumsanteils des Säumigen verlangen. Der Preis, den der Übernehmer dafür zu zahlen hat, wird von einem Sachverständigen festgesetzt (Art.102).

Diese beiden Bestimmungen bilden eine Einheit und lösen eine der schwierigsten Fragen, die das Sondereigentums an Hausteilen überhaupt bietet. Sie weisen den Sondereigentümer wirksam an, seine Verpflichtungen gegenüber den übrigen Mitbeteiligten zu erfüllen. Diese Regelung, mit all ihrer Härte,bildet als zentrale Bestimmung die tatsächliche Voraussetzung für ein gedeihliches Zusammenleben der Parteien. Der bayrische Entwurf von 1861 hat dieses Zwangsenteignungsrecht in dem entsprechenden Art.213,Abs. 2 nicht mit übernommen. (Näheres darüber s.S.25 fg). Der folgende Art. 103 läßt zu, daß die Bestimmungen der Art.99, 100,101 und 102 durch Übereinkunft anders getroffen werden können. Jedoch muß der Abschluß eines solchen Vertrages in einer beweiskräftigen Urkunde nachgewiesen werden können Der bayerische Entwurf stellt in diesem Punkte

noch eine strengere Formvorschrift auf, wenn er für den Nachweis des Abschlusses dieses Vertrags die Vorlage einer öffentlichen Urkunde verlangt. Die darin enthaltenen Bestimmungen sind nur dann Dritten gegenüber wirksam, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind.

Im Gegensatz zu dem Entwurf von 1851, enthält die Heß-Allgemeine Bauordnung v.30.4.1881 in Art. 53 ein Verbot des Sondereigentums. Aus welchem Grunde dies erlassen worden ist, kann dem Gesetz nicht entnommen werden.(32) Damit ist die hessische Gesetzgebung über das Stockwerkseigentum vor dem Inkrafttreten des BGB.für das Deutsche Reich abgeschlossen.

D. Bayern:

In Bayern war die Begründung von Sondereigentum an Hausteilen schon verhältnismäßig früh gewohnheitsrechtlich in Übung gekommen(33). Die Landesgesetzgebung hat sich erst im Jahre 1861 in dem Entwurf zu einem Bürgerlichen Gesetzbuch für das Königreich Bayern damit befaßt.(34) Es ist anzunehmen, daß dieser Entwurf als Landesrechtssatz dasjenige formuliert, was sich als partikulares Gewohnheitsrecht bereits entwickelt hatte. Was diesen Entwurf anbelangt, so ist seine Anlehnung an den CC., unverkennbar; jedoch ist die von ihm getroffene Regelung sorgfältiger. Während der Code Civil vom Eigentum an „différants étages d'une maison" spricht, kennt der bayerische Entwurf ein Sondereigentum an „räumlich ausgeschiedenen Teilen eines Hauses (Art.212).

---

32) Vgl.Friedr.Pfaff, Die allgemeine Bauordnung f.d.Großherzogtum Hessen von 1853 zu Art.53.

33) Oertmann: Bayer.Landespriv.R.(1903) S.316 teilt mit, daß vor der Einf.des CC. in der bayer.Pfalz das Stockwerkseigentum unbekannt war.

34) Entwurf eines Bürgerl.Gesetz-buchs f.d.Königr.Bayern,Teil 3, Hauptstück 3, Abtlg. 4, Art.212 ff.

Derselbe Artikel bestimmt, daß das Miteigentum (an Grund , Dach- und Hofraum usw.) Bestandteil des Sondereigentums ist und nur mit diesem zur Veräußerung gebracht werden kann. Dies ist von großer Bedeutung. Der Entwurf gibt insbesondere jedem Beteiligten in Art. 213 Abs. 2 das Recht, für den Fall, daß jemand seiner Instandhaltungspflicht nicht genügt, die notwendigen Verbesserungen vorzunehmen und die Rückerstattung der Aufwendungen zu verlangen. Hiermit hat Bayern eine Lücke geschlossen, die in allen deutschen Landesrechten -mit Ausnahme von Hessen- bestanden hat. In Art. 214 wird bestimmt, daß die Regelung der Art.213 u.214 durch Vertrag anders getroffen werden kann, diese Dritten gegenüber aber nur wirksam ist, wenn sie im Grundbuch steht. Interessant sind vorallem die Motive zu diesem Entwurf.(35). Zu Art. 212 wurde ausgeführt: „Bei der weniger bemittelten Einwohnerklasse kommt häufig ein Teileigentum mehrerer Personen an einem und demselben Gebäude .... nach Stockwerken oder einzelnen Wohnungen vor. Dergleichen Rechtsverhältnisse, wenn auch nach den allgemeinen Rechtsbegriffen nicht wohl zu konstruieren und anormal, können als in der Rechtssitte und in den lokalen Bedürfnissen begründet, auch keinem öffentlichen Interesse widerstreitend, weder verboten, noch ignoriert werden". Aus diesen Sätzen geht hervor, wie sich die Kommission als Vollstreckerin des Willens der Bevölkerung erachtete und dem gewordenen Rechtsbewußtsein gerecht werden wollte. Die Motive führen zu Art.213 weiter aus: „Von Wichtigkeit ist hierbei die Frage, in welcher Weise die Miteigentümer gegen den Nachteil geschützt werden sollen, womit sie durch die Nachlässigkeit eines unter ihnen in der Erfüllung

---

35) Motive zu Teil 3, Hauptst. 3, Abtlg. 4, Art. 212 ff.

seiner Pflichten bedroht sein könnten. Denselben deshalb ein Expropriationsrecht an die Hausteile des Säumigen zuzugestehen, wie anderwärts vorgeschlagen worden ist, wurde für bedenklich erachtet. Es wird genügen, daß ihnen gestattet werde, selbst die notwendigen Verwendungen auf Kosten der Säumigen zu machen. Abweichende Bestimmungen über diese Verhältnisse, sei es durch Vertrag oder durch letztwillige Verfügung, dürfen nicht ausgeschlossen werden".

Außerdem gibt Art. 215 im Falle des Verkaufs eines räumlich ausgeschiedenen Anteils den übrigen Teileigentümern des Gebäudes ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Die bayerischen Motive bemerken hierzu: „So wenig endlich im allgemeinen Vorkaufsrechte Begünstigungen verdienen, so rechtfertigt sich ein solches doch bei einem Verhältnis, welches, wie das hier in Frage stehende, fast unausweichlich mit mannigfachen Mißständen verbunden ist, weshalb die Konsolidierung mehrerer Anteile in einer Hand höchst wünschenswert erscheint und Begünstigung verdient". Art.216 besagt noch, daß die auf das Nachbarrecht bezüglichen Bestimmungen den Bauordnungen vorbehalten bleiben. Bezeichnend für die Haltung der Schöpfer dieses Entwurfs sind die Motive zu diesem Artikel: „Der Schlußvorbehalt des Art.216 beruht auf der Erwägung, daß in Beziehung auf das Nachbarrecht in seiner Anwendung auf Gebäude und städtische Grundstücke die lokalen Bauordnungen zur nächsten und unmittelbaren Richtschnur zu dienen haben, da dieselben aus den lokalen Bedürfnissen hervorgewachsen und, sofern sie überliefertes Gewohnheitsrecht enthalten, auch in der Rechtssitte eingelebt, jedenfalls aber durch allgemeine Vorschriften, wie sie allein im Zivilgesetzbuch Platz finden können, nicht zu ersetzen sind". Im übrigen entsprechen die Bestimmungen den Vorschriften des Code Civil.

Dasselbe Verständnis, das die bayerische Gesetzgebung dem Sondereigentum an Gebäuden und Geschossen entgegenbringt, zeigt auch die bayerische Gerichtspraxis. Einen Einblick in seine Bedeutung und vor allem in seine Ausgestaltung gewähren die nachstehend aufgeführten Urteile, zu denen im allgemeinen zu bemerken ist, daß sie die Möglichkeit der Begründung von Sondereigentum an Hausteilen in Bayern einheitlich bestätigen, während zu derselben Zeit das Obertribunal in Stuttgart, durch den Einfluß der romanistischen Auffassung vom Grundeigentum unsicher geworden, uneinheitliche Urteile fällt. (Vgl.hierzu S.32 ff.).

Die bisher gewonnenen Ergebnisse werden nun insofern ergänzt und bestätigt, als auch die Urteile beweisen, daß es sich in allen Fällen um ein Sondereigentum und nicht nur um ein ausschließliches Benutzungsrecht handelt.

a) Erkenntnis des OLG München, vom 23.2.1867.(36).

Unter dem Hause des A liegt ein Keller, den B,als durch usucapio erworben, für sein Eigentum hält. A behauptet, daß ein selbständiger, von dem Eigentum an der Oberfläche getrennnter Besitz eines Kellers gesetzlich unstatthaft sei und deswegen ein Eigentumserwerb nicht habe erfolgen können. Die Entscheidungsgründe führen aus: „Will man auch annehmen, daß der streitige Keller einen Teil des Hauses des A bildet, so ist er doch seiner Natur nach so beschaffen, daß er als ein eigenes Ganzes aufgefaßt werden kann". Da die Benutzung des Kellers ohne Beeinträchtigung des A durch B erfolgen kann, ist ein selbständiger Besitz, wie ihn die usucapio erfordert, gegeben. Aus diesem Urteil ergibt sich, daß das Eigentum an einem Keller durch

---

36) Seuff.Arch.,Bd.21,Nr.99; Blätter f.Rechtsanwendung, Jg. 32 S. 297.

Ersitzung erworben werden konnte.

b) Erkenntnis des OLG. für Bayern v. v.4.2.1880(37).

Ein zweistöckiges Wohnhaus ist derart geteilt, daß das vordere obere Viertel B gehört, während das Übrige im Eigentum des K steht. Grund und Boden ist gemeinschaftliches Eigentum. B hat seinen Teil mit einer Hypotheken belastet, die anfangs zu Gunsten des E und dann zu Gunsten des G bestand. G erhebt die Hypothekenklage und läßt den dem B gehörigen (belasteten) Teil beschlagnahmen. Das Haus brennt ab. K erhebt Widerspruchsklage, da das Haus abgebrannt und dadurch das Recht des G erloschen sei. Außerdem seien der frühere Hypothekengläubiger E und B übereingekommen, daß dessen Haus auf einem anderen Grundstück (PL. Nr.260) wieder aufgebaut werden sollte, während er, K, auf der Brandstätte (PL.Nr.242) ein einstöckiges Wohnhaus errichten wolle, das in seinem Alleineigentum stehen soll. G meint dagegen, wenn E auch den Wiederaufbau auf einem anderen Grundstück genehmigt habe, so bedeute das noch keinen Verzicht des E auf die bisherige Hypothek, die sich auch auf einen ideellen Anteil am Grund und Boden erstreckt habe. Der Widerspruchsklage wurde stattgegeben.

Die Urteilsgründe führen aus, daß der in horizontaler Richtung ausgeschiedene Gebäudeteil „als ein besonderes Eigentum betrachtet, und ein Miteigentum am Grund und Boden nur insofern angenommen wird, als der ausgeschiedene Teil ohne den Grund und Boden, auf dem das Gebäude ruht, nicht denkbar ist, wonach jenes Miteigentum als ein Teil jenes Sondereigentums

---

37) Seuff.Arch. Bd. 36. Nr. 106.

erscheint". Aus diesem Grunde kann, so fahren die Gründe fort, „von einem solchen Miteigentum nur solange die Rede sein, als jenes Sondereigentum existiert ..... Ist das Sondereigentum vollständig zu Grunde gegangen,.... so ist damit notwendig auch das einen Bestandteil desselben bildende Miteigentum am Grund und Boden erloschen".

Wird dieses Urteil mit dem bayerischen Entwurf eines BGB von 1861 verglichen, so ergibt sich folgendes: Der Entwurf enthält in Art. 212 Abs.2 die Bestimmung, daß das Miteigentum als Bestandteil des Sondereigentums gelte und nur mit diesem zur Veräußerung gebracht werden könne. Dieser Entwurf ist aber niemals in Kraft getreten. Das Urteil aus dem Jahre 1880 kommt zu derselben Lösung. Daraus glaube ich Anhaltspunkte dafür erblicken zu können, daß in Bayern gewohnheitsrechtlich der Miteigentumsanteil als Bestandteil des Sondereigentums angesehen wurde. Der Miteigentumsanteil konnte demnach nicht unabhängig von dem Sondereigentum vererbt, veräußert und belastet werden.

c.Urteil des OAG. für Bayern vom 25.6.1890 (38)

Von ebenso grundsätzlicher Bedeutung ist die folgende Entscheidung: Jemand besaß zwei benachbarte Häuser, von denen er das eine verkaufte, aber einen Keller im Erdgeschoß und eine darüber befindliche Kammer für sich behielt. Die Eigentumsverhältnisse wurden nach außen durch den Hausanstrich kund getan. Der Verkäufer gab der Wand des Kellers und der Kammer des Nachbarhauses die Farbe seines Gebäudes. Als später der Käufer sein Haus streichen ließ, wurde die Außenseite der Kammer und des Kellers mitgestrichen. Der Verkäufer klagte wegen Besitzesstörung und stellte den Antrag, den Be-

---

38) Seuff.Arch., Bd. 46, Nr. 85.

klagten zur Wiederherstellung des früheren Anstrichs zu verurteilen. Dem Antrag gemäßt wurde in allen Instanzen erkannt.

Das Problem, das bei dieser Entscheidung zur Lösung stand, war das der Publizität des Immobiliareigentums. Die Lösung, die das Gericht gefunden hat, mag man zwar vom Standpunkt der Publizität aus betrachtet als gelungen bezeichnen, es ist jedoch von einem städtebildnerischen aus nicht anzuerkennen. Die Lösung dieser Frage sollte m.E. im Interesse des Straßenbildes nicht an der Hauswand, sondern im Register gelöst werden. Wie oft werden die Grenzen bei Grundstücken unkenntlich, wenn die Steine verschwinden, oder sonstige Grenzzeichen verloren gehen. Die wahren Eigentumsverhältnisse sind dann allein aus dem Register zu ersehen. Entsprechendes gilt für das Sondereigentum.

E. Württemberg.

Im Gegensatz zu den vorgenannten Ländern hat in Württemberg die Gesetzgebung niemals in die Verhältnisse des Sondereigentums eingegriffen. Es ist weder durch die Gesetzgebung geregelt, noch ist es verboten worden. Über das Alter seines Vorkommens geben eine Anzahl Landesordnungen Aufschluß, die es aber niemals weder verboten, noch geregelt haben, sondern nur eine Einschränkung anrieten. So gebieten die 5.Landesordnung von 1552, die 6.von 1567 und die von 1621 (Titel 16, § 4) die möglichste Vermeidung von Hausteilungen zur Vermeidung von „allerlei Unrichtigkeit und Zwietracht" (39) Ein Generalreskript aus dem Jahre 1735 weist erneut darauf hin. Das 3. und dann das erneuerte Landrecht (Teil 2, Titel 16, § 6) gewährte aus demselben Grunde ein Vorkaufsrecht, „damit die Teile wie-

---

39) Sämtliche Gesetzesstellen sind wörtlich abgedr. i/Württ.Arch. bei von Krauß, (1869) Bd. 12, S. 346 ff.

der zusammengebracht werden mögen". Das Sondereigentum an Gebäuden und Stockwerken richtet sich also in Württemberg allein nach Gewohnheitsrecht.(40) Da jede neue gesetzgeberische Regelung in Württemberg fehlt, müssen wir an Hand der erhaltenen Entscheidungen ein Bild von der Ausgestaltung dieses Sondereigentums zu gewinnen versuchen.

a) Erkenntnis des Obertrib.in Stuttgart v.1.5.1853 (41)

Ein Haus ist unter mehrere Eigentümer derart aufgeteilt, daß jedem bestimmte Räume allein gehören. Treppen usw. stehen in gemeinsamem Eigentum. Ein Teileigentümer klagt auf Aufhebung der Gemeinschaft und trägt vor, daß auf gemeinsame Kosten jeder Wohnungseigentümer einen gesonderten Eingang erhalten soll, was auch nach dem Gutachten eines Sachverständigen baulich ausführbar sei. Der Kläger verlor den Prozeß. Die Entscheidungsgründe führen aus, daß das Recht auf Teilung einer Gemeinschaft nicht auch

---

40) Dies betont Kuntze i.s.Abhdlg.wiederholt. Er sagt S.6: „Von den Behörden (in Wildbad) erfuhr ich, daß dieses Teileigentum tief in der öffentl.Sitte wurzele, in allen Schichten d.Bewohnerschaft beliebt u. gesucht sei, ja, daß solche Parzellen i.d. Schätzung oft höher stünden, als d.Wert d.ganzen Grundstücks eigentlich indiziere. Es ist mit dem ganzen Volksleben aufs engste verwachsen u.trotz der Verwicklungen, welche unendlich oft daraus entstehen u.d. Beteiligten wie den Behörden viel zu schaffen machen, würde doch eine Aufhebung dieses Gewohnheitsrechts einem Schnitt in lebendiges Fleisch gleichkommen."

41) Seuff.Arch.Bd. 7, Nr. 176.

da ausgeübt werden könne, wo die Benutzung einer Sache für die Gemeinschafter notwendig sei.

Aus dieser Entscheidung geht hervor, daß die Beteiligten Sondereigentümer ihrer Räume und Miteigentümer bezüglich der gemeinschaftlichen Anlagen sind. Das Problem dieser Entscheidung betrifft die Regelung der Beziehungen der Beteiligten untereinander bezügl. der gemeinschaftlichen Gegenstände und Anlagen. Die von dem Kläger vorgeschlagene Lösung geht von der Erwägung aus, daß dort, wo keine Berührungsstellen zwischen den Beteiligten vorhanden sind, auch keine Reibungsflächen entstehen können. Der Vorschlag des Klägers hat den Zweck ,dem Sondereigentümer das Gefühl zu geben, als befinde er sich in seinem Eigentum und sei unabhängig von seinen Nachbarn(42). Der Vorschlag würde im Falle seiner Durchführung darauf hinauslaufen, das Sondereigentum einen vollen Ersatz des Grundeigentums für denjenigen bilden zulassen, der aus wirtschaftlichen Gründen ein Hausgrundstück nicht erwerben kann. (vergl. S.86)

b) Entscheidung des Obertrib.Stuttgart v.22.1.1869 und v. 27.1.1869.(43)

Während das Obertribunal in der Entscheidung vom 4.6.1864(44) die Begründung von Sondereigentum als mit dem Accessionsprinzip unvereinbar verwirft, bestätigt es in diesem Urteil die Möglichkeit, Sondereigentum an Räumen und Stockwerken begründen zu können. Dies ist die berühmte Entscheidung , die auf Grund des Gutachtens des Obertribunalrats v. Krauß gefällt wurde. Sie

---

42) Diese Lösung kennt Holland.Vgl. W.Meyer: Das Stockwerkseigentum (1930)S.12.

43) Seuff.Arch.Bd.24, Nr.239. Das Gutachten: Von der Teilbarkeit der Häuser nach Stockwerken u.Gelassen v.Obertribunalrat v.Krauß i.Württ. Arch.f.Recht u.Rechtsverwaltung v. Kübel u.Sarwey 1869,Bd.12,S.329.

44) Seuff.Arch.,Bd.16,Nr.242 (mit Zitaten).

stützt sich allein auf württembergisches Gewohnheitsrecht und vermittelt aus diesem Grunde einen unverfälschten Einblick in die Ausgestaltung der Verhältnisse. Gerade deswegen regt sie zum Vergleich mit dem Stockwerkseigentum, wie es in anderen Ländern in Erscheinung tritt, an. Hierbei ist festzustellen, daß das Sondereigentum in denjenigen Gegenden Deutschlands, in denen es vorkam, in den Grundzügen dieselbe Ausgestaltung hatte.

Der Fall liegt so:

Ein Haus war zwischen verschiedenen Personen nach Stockwerken und Gelassen derart aufgeteilt, daß einer den ersten Stock ganz inne hatte, während die Übrigen bestimmte Räume in den anderen Stockwerken abgesondert besaßen. Die gemeinschaftlichen Teile wurden von allen benutzt. Wie es scheint, hat die Unklarheit der Eigentumsverhältnisse Streitigkeiten hervorgerufen, denn einer der Beteiligten erhebt Klage auf vollständige Teilung. Diese Klage kann m.E. nur ein Beteiligter erhoben haben, der Miteigentümer und nicht Sondereigentümer zu sein glaubte. Für das Gericht war es insofern von Bedeutung, ob die Beteiligten Stockwerkseigentümer waren oder nicht, als im Falle des Bestehens von Sondereigentum das Haus bereits real geteilt war, und eine Teilungsklage nicht erhoben werden konnte. Das Gericht entschied sich für das Vorliegen von Sondereigentum und wies die Klage ab. Den Entscheidungsgründen ist folgendes zu entnehmen: „Es ist in Württemberg, sowohl in den Städten als auf dem Lande etwas ganz Übliches, daß Häuser, welche im Eigentume mehrerer Personen stehen, unter diesen nicht in vertikaler, sondern in horizontaler Richtung nach Stockwerker und willkürlich ausgeschiedenen einzelnen Gelassen, wie es das Bedürfnis mit sich bringt, geteilt sind und solchen Teilungen von den Beteiligten die Wirkung einer realen Teilung beigelegt wird". Dabei könne das Eigentum am Grund

und Boden von dem an dem Gebäude nicht beliebig getrennt werden. „Denn das durch die übliche Teilungsweise begründete Rechtsverhältnis ist so aufzufassen, daß der Boden, auf welchem das Haus errichtet ist, im gemeinschaftlichen Eigentum ist, daß also zu jedem Hausanteil ein dem Werte der Sonderteile entsprechender ideeller Anteil am Boden gehört. Ist das Haus als ganzes nicht Gegenstand einer Gemeinschaft, so kann dasselbe als solches auch nicht Gegenstand einer Teilungsklage sein". Als Gegenstand einer Teilungsklage könnten zunächst nur diejenigen Bestandteile des Hauses, welche den Gegenstand der Gemeinschaft bilden, angesehen werden. Wegen dieser Bestandteile ist die Teilungsklage aber insofern unstatthaft, als diese ihrer Natur und Bestimmung nach eine Teilung nicht zulassen; denn das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu fordern, gehe nicht soweit, daß es auch da ausgeübt werden könne, wo die mehreren gemeinschaftliche Sache nur ein Bestandteil einer im übrigen unter mehreren real geteilten Sache bilde und die Fortdauer der Gemeinschaft für die Eigentümer der realen Teile notwendig ist.

Hieraus geht hervor, daß auch das württembergische Gewohnheitsrecht den Satz kannte, den später der bayerische Entwurf von 1861 und das hessische AGBGB. von 1899 so formuliert haben, daß der Anteil an der Gemeinschaft der Miteigentümer als wesentlicher Bestandteil des Sondereigentums aufzufassen sei.

F. Preußen:

In Preußen hat das Fehlen einer ausdrücklichen Bestimmung über das Stockwerkseigentum in dem Allgemeinen Landrecht für die preuß.Staaten vom 1.6.1794 (verkündet am 5.2.1794) große Verwirrung hervorgerufen. Wohl enthält das ALR. in Teil 1, Titel 8, § 2 den Satz, daß Alles, was

einen ausschließlichen Nutzen gewähren kann, Gegenstand des Eigentums ist. Auf diesen Satz gestützt, stand die preuß.Dogmatik z.T. auf dem Standpunkt, daß Sondereigentum an Räumen und Stockwerken nach ALR. möglich sei. Diese Auffassung wird von der Praxis bestätigt. So teilt Ackermann(45) mit, daß in Danzig, wie in den kasubischen Landschaften als auch in preuß. Thüringen Stockwerkseigentum anzutreffen sei. Außerdem bestätigen die nachstehend aufgeführten Urteile das Vorkommen. Aber auch die gegenteilige Meinung ist in der Theorie vertreten worden. Für Einzelheiten verweise ich auf Ackermanns Arbeit über das Stockwerkseigentum nach preuß.Recht.(46). Die Unklarheit über die Möglichkeit der Begründung von Stockwerkseigentum ergibt sich auch aus folgenden Bestimmungen. So stand nach der zuerst angeführten Gesetzesstelle zu urteilen, die preuß.Gesetzgebung nach dem Inkrafttreten des ALR dem Sondereigentum durchaus ablehnend gegenüber. Die Ansbach'sche Feuerordnung aus dem Jahre 1760 verbot für die Fürstentümer Ansbach und Bayreuth die Horizontalteilung von Gebäuden. Sie hat folgenden Wortlaut: „Die Teilung der Häuser ist verboten und sich zu bemühen, daß die abgeteilten wieder an einen einzigen Eigentümer gelangen mögen. Jedem Besitzer der Hälfte eines Hauses oder Guts wird das Einstandsrecht auf den andern halben Teil bei einem sich ereignenden dergleichen Fall auch alsdann zugeeignet, wenn solches Recht nicht ausschließlich bei Schlie-

---

45) Ackermann, a.a.O., S.18.

46) Ackermann,Fr.: Über das Stockwerkseigentum, insbesondere nach preuß.Recht. Mit zahlreichen Literaturangaben und der Rechtsprechung des Obertribunals. Göttinger Diss. 1891.

ßung des Kontrakts bedungen worden". Nachdem das ALR 1794 in Kraft getreten war, bestimmte ein Patent vom 29.11.1795, das die Einführung des ALR. in die fränkischen Fürstentümer Ansbach und Bayreuth betraf, in Art.22, daß diese Bestimmung der Ansbach'schen Feuerordnung „noch dermalen giltig und anwendbar" sei.(47)

Im Gegensatz hierzu steht aber das Grundsteuergesetz v.21.1.1839,(48), in dem es in § 14 Nr.3 heißt: „Wenn ein Haus mehrere Stockwerke hat, welche verschiedenen Eigentümern zugehören, so wird der Eigentümer des Erdgeschosses unter Bemerkung der übrigen Eigentümer eingetragen". Nach dieser Bestimmung konnte also Sondereigentum begründet werden.(49).

Die nachfolgend aufgeführten Urteile bestätigen nicht nur das Vorkommen von Sondereigentum an Gebäuden im Gebiete des ALR.,sie be-

---

47) Vgl. Seuff.Bl.f.Rechtsanwendung,Bd.4,S.192.

48) Preuß.Ges,Sammlg.1839,Nr. 1964, S. 33.

49) F.Jünger: Über d.Stockwerkseigentum (1924) erwähnt auf S.25,daß in § 30 d.Gesetzes über d.Eigentumserwerb u.d.dingl.Belastg.d.Grundst.,Bergwerke u.selbstständigen Gerechtigkeiten v.5.5.1872 (Preuß.Ges.Sammlg.Nr.8034, S.433) vom Stockwerkseigentum die Rede sei. § 30 hat folgenden Wortlaut: „Für das eingetragene Kapital, für die eingetragenen Zinsen und sonst.Jahreszahlungen ... haften... die auf dem Grundstück befindlichen oder nachträglich darauf errichteten dem Eigentümer gehörigen Gebäude" Der von Jünger aus diesem Satze gezogenen Folgerung „daß das Gebäude nicht unbedingt Akzessorium des Grundstücks zu sein braucht, und daß der Arealeigentümer und der Gebäudeeigentümer verschiedene Personen sein können", kann ich nicht beipflichten.

weisen auch, daß das Stockwerkseigentum, wo es in Preußen in Erscheinung trat, dieselbe Ausgestaltung hatte, wie in den übrigen Ländern. So ergibt sich aus der 1.Entscheidung die Zulässigkeit der Begründung von Sondereigentum an Räumen; aus der 2.und 3.Entscheidung das Übergreifen der Räume in das Nebenhaus. Das Problem der Verhütung von Streitigkeiten haben die Beteiligten dadurch gelöst, daß sie den gemeinschaftlichen Hausgang teilten und jeder der Beteiligten einen abgesonderten Eingang erhielt.

a) Entscheidung des Obertribunals v.14.2.1865.(50)

Bei dieser Entscheidung ist lediglich der Tatbestand von Bedeutung. Die Verhältnisse lagen folgendermaßen: Am 20.10.1803 veräußerte der Besitzer der Büdnerstelle Nr.50 an X „die Hälfte seines Hauses und zwar in 2 Stuben und 2 Kammern, einem Kuhstall und 2 Schweinekoben bestehend, nebst dem hintersten verschlossenen Keller, ferner die Hälfte des Hausflurs und die Seite von dem Hausgarten nach dem Garten zu". Aus dieser Stelle ist ersichtlicht, daß in dem Gebiete des ALR um 1800 noch die Begründung von Sondereigentum möglich war. Bezüglich der Registrierung dieses Sondereigentums wird angeführt: „für die verkaufte Hälfte ist unter NR 51 ein neues Folio im Hypothekenbuch angelegt worden"; demnach wird das Sondereigentum buchmäßig wie das Grundeigentum behandelt. Am interessantesten ist der im Jahre 1829 geschlossene Abänderungsvertrag, in dem es u.a. heißt: „....auf dem Hausflure hätten sie gemeinschaftlich eine Scheidewand massiv aufgeführt, welche auch für die Zukunft von ihnen gemeinschaftlich unterhalten werden solle. Durch Aufführung dieser Scheidewand hätte nun jeder seinen eigenen Hausflur erhalten, sodaß keiner mit dem anderen mehr be-

---

50) Entscheidungen des Obertribunals in Berlin hrsg.v.Decher,Voswinkel und Heinsius,1865, Bd.53 S.4. ff.

züglich auf dem vorher in Gemeinschaft benutzten Hausflur in Berührung kommen könne. .... Demnach habe nun, anstatt der vorher gemeinschaftlich benutzten Bodentreppe, ein jeder für sich eine besondere Treppe zu dem über seinem Haus befindlichen Boden angelegt, die auch von nun an von jedem auf seine Kosten im baulichen Stande und Weisen unterhalten werde". Aus diesem Vertrag geht deutlich das Bedürfnis der Parteien nach Trennung hervor. Im übrigen wird auf die Bemerkungen zu dem Urteil a) auf Seite 32 verwiesen.

b) Entscheidung des Obertribunals v.11.April 1864 (51).

Aus diesem Urteil geht ebenfalls die Zulässigkeit der Begründung von Sondereigentum an Hausteilen hervor. Der Fall war folgender: Der Kläger behauptet, daß 2 Zimmer im Erdgeschoß des Nachbarhauses, die nur von seinem Hause aus zugänglich sind, sein Eigentum seien. Er klagt gegen den Eigentümer des Nebenhauses, der sein Eigentumsrecht an den beiden Räumen bestreitet, auf Anerkennung seines Eigentums. Die beiden ersten Instanzen urteilen dem Klageantrag gemäß, das Obertribunal hat die von dem Beklagten eingelegte Nichtigkeitsbeschwerde verworfen. Die Einleitung zu diesem Urteil führt aus: „Insbesondere ist die Teilung eines gemeinschaftlichen Hauses unter die Miteigentümer, sowohl nach den verschiedenen Stockwerken als auch dahin zulässig, daß nur ein Teil des einen Stockwerks dem einen, der übrige Teil dieses Stockwerks und die anderen Stockwerke ganz dem anderen Eigentümer gehören".

---

51) Arch. f. Rechtsfälle, hrsg. von Striethorst, Bd. 54, S. 60.

c) Entscheidung des Obertribunals v.7.Oktober 1867.(52).

Die schon gewonnenen Ergebnisse werden durch dieses Urteil bestätigt. Der Kläger hatte dem Beklagten ein Haus abgekauft, wovon 2 Keller zu dem Nebenhause gehörten und auch nur von diesem aus zugänglich waren. Der Kläger fordert von dem beklagten Verkäufer die Herausgabe der Keller. Die Klage wurde in den beiden unteren Instanzen abgewiesen, die Nichtigkeitsbeschwerde von dem Obertribunal verworfen. Die Gründe führen aus: „Ebendarum ist auch ein unter einem mit einem Hause bebauten Grundstück, also unter dem Hause befindlichen Keller, nicht unter allen Umständen gesetzlich ein Teil oder Zubehör dieses Hauses".

Aus diesen Urteilen ergibt sich folgendes: Obwohl in Preußen die Gesetzgebung bezüglich des Stockwerkseigentums geschwankt hat, wurde die Zulässigkeit seiner Begründung von dem Obertribunal in Berlin einheitlich anerkannt. Bezüglich der Ausgestaltung dieses Sondereigentums weist auch Preußen keine Abweichung gegenüber anderen Ländern auf. Die bisher gewonnenen Ergebnisse werden damit abermals bestätigt.

G. Das Schicksal in den anderen Ländern.

Ein großer Teil der übrigen deutschen Länder hat im Laufe des 19.Jahrhunderts das Sondereigentum an Räumen bezw. an Stockwerken verboten. und somit seine Entwicklung abgeschlossen. So wurde die Horizontalteilung der Häuser in Braunschweig durch die Verordnung vom 18.5.1763 für

---

52) Arch.f.Rechtsfälle,hrsg.von Striethorst, Bd. 68, S. 224.

die Zukunft verboten. In Nassau wurde das Stockwerkseigentum durch § 27 des Gesetzes vom 28.3. 1827 verboten. Es hat sich aber bis in die heutige Zeit bei einigen alten Häusern erhalten. In Weimar wurde die Horizontalteilung der Häuser durch das Gesetz vom 12.3.1841 untersagt. Das Gesetz vom 26.3.1858 von Schwarzburg-Rudolstadt läßt für die Zukunft keine Teilung der Häuser nach Stockwerken mehr zu. Wo zu dieser Zeit Horizontalteilungen bestehen, werden sie in Miteigentum der Teileigentümer umgewandelt, „jedoch mit ausschließlichen Gebrauchsrechten an den ihnen zugewiesenen Hausteilen"(53). Das Vorgehen dieses Gesetzes gegen das Stockwerkseigentum ist also weit radikaler als das des BGB vom 1.1.1900. Während Art. 182 EGBGB. die alten Verhältnisse noch unberührt läßt, greift jenes Gesetz auch in die bestehenden ein. Das Koburger Gesetz vom 3.7.1869 sagt in Art.3: „Die Teilung eines Gebäudes ist unzulässig, wenn dasselbe durch eine senkrechte Scheidewand vom Grunde bis zum Dach in räumlich selbständige Teile nicht geschieden worden ist"(54). Aus welchen Gründen die Verbote erfolgt sind, konnte im einzelnen nicht festgestellt werden. - Soweit ich ersehen konnte, scheint das Sondereigentum in Hamburg(55), Mecklenburg-Schwerin und Mecklenburg-Strelitz von jeher unbekannt gewesen zu sein.(56). Lübeck kennt ein Sondereigentum schon im Jahre 1356, also sehr früh; Das AOG. in Lübeck entschied in einem Frankfurter Rechtsstreit am 20.3.1855 nach Frankfurter Gewohnheitsrecht, weil ihm ein Sondereigen-

---

53) Zit.bei Otto Stobbe,Handb.d.deutsch.Priv.-Rechts.(1883) S.58, Anm. 5.
54) Wie Anm. 53.
55) A.Nöldeke: Hamburgisches Priv.Recht (1910), S. 348.
56) Buchka: Landespriv.-Recht v.M.-Schwerin u. M.-Strelitz.(1905).

tum an Hausteilen (Schirnen) nicht geläufig war(57). Das Sondereigentum wurde wiederum in Kiel für zulässig erachtet. Das AOG. in Kiel entschied am 6.9.1851, daß der Verkauf eines Kellers rechtlich möglich sei.(58). Eine Besonderheit gilt für Sachsen. § 661 des BGB für das Königreich Sachsen (publiziert am 2.1.1863, in Kraft getreten am 1.3.1865) hat folgenden Wortlaut: „Die Berechtigung, ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden zu benutzen, gleichviel ob dieses schon vorhanden ist, oder von dem Berechtigten erst errichtet werden soll, im gleichen die Berechtigung, einen Keller unter einem fremden Grundstück zu haben, werden verebliche und veräußerliche Rechte, wenn sie ein besonderes Folium im Grundbuche erhalten haben. Die Verhältnisse zwischen dem Berechtigten und Verpflichteten sind nach den Vorschriften über die persönlichen Dienstbarkeiten zu beurteilen". Das hier behandelte „Baurecht und Kellerrecht", wie die Überschrift zu § 661 heißt, ist kein Sondereigentum, wie schon aus dem letzten Satz hervorgeht, und wie die Stellung dieses Paragraphen innerhalb des BGB ergibt. Er ist eingearbeitet in die 5.Abteilung, welche die Überschrift: „Von den Dienstbarkeiten" trägt und in dem darunter fallenden 3.Abschnitt, der die Überschrift: „Persönliche Dienstbarkeiten" hat. Es handelt sich also bei diesem Kellerrecht lediglich um eine Dienstbarkeit. Der Inhalt dieser Vorschrift geht aber weit über den einer Dienstbarkeit nach dem BGB für das Deutsche Reich hinaus. Die Veräußerlichkeit, die Vererblichkeit und auch die Verselbständigung dadurch, daß sie in einem besonderen Folium eingetragen werden kann, nähert sie zwar

---

57) Sammlg.d.Entsch.d.Obersten Appel.-Gerichts zu Lübeck, bei J.J.Römer,Bd.3.S.60 und Seuff.Arch.Bd.9,Nr. 264; Erkenntnis v.20.3. 1855.

58) Seuff.Arch., Bd. 6, Nr. 52.

dem Eigentum an einem Keller, sie bleibt aber dennoch eine vererbliche und veräußerliche Berechtigung.

Endlich kam in Sachsen-Meiningen Stockwerkseigentum vor(59). Auch das AG. zu Leipzig, und in der höheren Instanz das OAG. zu Dresden,(60) hatte einen Rechtsstreit zu entscheiden, nach dessen Sachverhalt im Erdgeschoß des Hauses des Klägers ein Gewölbe lag, das mit Geschäftslokalen des Nachbarhauses verbunden war, die dem Beklagten gehörten. Der Kläger verlangte Anerkennung seines Eigentums an dem Gewölbe durch den Beklagten. Das Gericht jedoch steht unter romanistischem Einfluß und weist die Klage ab. Dieser Rechtsstreit bleibt insofern beachtenswert, als aus dem Antrage des Klägers hervorgeht, daß wahrscheinlich früher ein solches Sondereigentum in Sachsen möglich war.

H. Überblick über die gewonnenen Ergebnisse.

Um ein Bild davon zu geben, wie das Sondereigentum im deutschen Volke gelebt haben mag, sollen die aus den Urkunden und den Entscheidungen gewonnenen Ergebnisse im Zusammenhang dargestellt werden. Bewußt unverwendet bleiben die gesetzgeberischen Bestimmungen, weil diese zum Teil auf fremdrechtlicher Grundlage beruhen und auch keineswegs feststeht, inwieweit die Regelungen der Übung im Volke entsprochen haben, und inwieweit sie von der Gesetzgebung,ohne Rücksicht auf das Gewohnheitsrecht, erlassen worden sind. Das Sondereigentum

---

59) R.Kloß: Sächsisches Landesprivatrecht, (1904); Heimbach i./Rechtslexikon f.Juristen aller deutsch.Staaten,enthaltend die gesamte Rechtswissenschaft v.Jul.Weiske (1855), Bd. 9,S.498,Anm.201.

60) F.Böckel,Landespriv.-R. d.Thür.Staaten, (1912).Seuff.Arch.Bd. 4, Nr.101.

an Gebäudeteilen kommt in zwei Spielarten vor. Von Stockwerkseigentum ist die Rede, wenn alle in derselben Höhenlage über der Grundoberfläche befindlichen Räume einer Person übereignet sind. Dagegen wurde als Gelaßeigentum das Sondereigentum an einzelnen Räumen und als Kellerrecht das Eigentum an einem Keller bezeichnet. Das Stockwerkseigentum umfaßte das Sondereigentum an bestimmten Räumen und den Miteigentumsanteil an dem Grundstück, dem Dachgeschoß, dem Dach, den Hauptmauern, den Treppen, dem Treppenhause und den anderen gemeinschaftlichen Gegenständen und Anlagen. Der Miteigentumsanteil ist Bestandteil des Sondereigentums und kann deswegen nicht Gegenstand von Sonderrechten sein. Die Räume, die im Sondereigentum stehen, brauchen nicht unter demselben Dache zu liegen. Sie können sich vielmehr über mehrere Häuser erstrecken. Der Eigentümer hat seine Räume auf eigene Kosten im Stand zu halten. Zur Instandhaltung der gemeinschaftlichen Gegenstände und Anlagen hat jeder Beteiligte einen Betrag beizusteuern, dessen Höhe sich nach dem Wert der Räume bestimmt, Der reale Hausanteil ist wie ein Grundstück belastbar und dient so der Kreditaufnahme. Für den Erbfall kann über das Sondereigentum,wie über das Grundeigentum,verfügt werden. Bezüglich der Registrierung sind keine nennenswerten Ergebnisse erzielt worden. Eine Lösung der Frage der Publizität hat zwar stattgefunden, diese Lösung ist aber ihrer besonderen Form nach für uns heute nicht mehr von Bedeutung.

Keine Angaben dagegen sind erhalten über die Verwaltung eines derart real aufgeteilten Hauses, über die Tragung öffentlicher Lasten, sowie nähere Einzelheiten über die oben aufgeführten Punkte.

Trotz der Lückenhaftigkeit zeigt diese allgemeine Charakterisierung des Sondereigentums, daß es sich um ein lebensnahes und durchaus dem praktischen Leben dienendes Gebilde handelt, ins-

besondere, weil es dieselben Vorteile bietet wie ein Hausgrundstück: nämlich vererbliches, veräußerliches und belastbares Eigentum ist.

Im Folgenden soll untersucht werden, welche Stellung die Verfasser des BGB. diesem Sondereigentum gegenüber eingenommen haben, und welche Regelung darüber im BGB. für das Deutsche Reich getroffen worden ist.

§ 4. Das BGB. und das Sondereigentum an Räumen und Stockwerken.

a) Die Stellungnahme der Mitarbeiter am BGB für das Deutsche Reich, dargestellt an Hand der Materialien.

Das deutsche Rechtsdenken stand im 19.Jahrhundert weithin unter dem Einfluß römisch-rechtlicher Vorstellungen. Diese Beeinflussung brachte Unsicherheit auch in die Beurteilung der Frage, ob es möglich sei, Sondereigentum an Hausteilen zu begründen. Dies zeigt die angeführte Rechtsprechung deutlich. In diese Zeit fällt die Schaffung des BGB. Man sollte annehmen, daß das Sondereigentum an Räumen bzw. Stockwerken, welches erstmals in den Stadtrechten erwähnt wurde und infolge der weiten Verbreitung Aufnahme in viele Landesrechte gefunden hat, nunmehr auch in den über den partikularen Rechten stehenden reichsrechtlichen Bestimmungen eine abschließende Regelung gefunden hätte. Dies ist jedoch nicht der Fall. Die Schöpfer des BGB. haben zwar eine Regelung getroffen, aber damit keine endgültige Lösung der Frage herbeigeführt. Der Grund hierfür ist in der romanistisch beeinflußten Geisteshaltung dieser Zeit zu suchen. Durch diese rechtstheoretisch getrübte Brille war der Blick

gehindert, die Grundsätze für eine wahrhaft soziale Lösung des Eigentumsproblems an einem Hausgrundstück zu finden(61).

Gajus, Paulus und Ulpian(62) sind die geistigen Väter der Paragraphen 93, 94 und 946 des BGB geworden. Während die Italiener, die von ihren Ahnen getroffenen Regelungen im Codice Civile del Regno d'Italia vom 2.4.1865 verwerfen, erheben die Deutschen deren Lehrsätze zum „Prinzip"(63). Die Romanisten haben für P.C.v.Savigny(64) den Sieg errungen.

Die deutschen, wie die österreichischen Juristen, sind in der 2.Hälfte des 19.Jahrhunderts gleich weit von einer realistischen Betrachtung des sozialen Geschehens entfert. Ausgangspunkt und Zielweisung für die Beurteilung dieser rechtlichen Frage war die Rechtstheorie. Es kann nicht Wunder nehmen, wenn die fadenscheinigsten Gründe zu den Verboten als volle Argumente gewertet wurden, da mit der Fragestellung schon im Unterbewußtsein die Antwort gegeben war. Ausdrücke wie „anormale Verhältnisse",

---

61) Ein Abgeord.d.österr.Abgeord.Hauses sagt v.d.österr. Gesetz, durch welches das Stockwerkseigentum verboten wurde, daß es „ein reines Justizgesetz u.kein politisches" sei. Vgl.I.Kaserer Das Gesetz v.30.3.1879 betr. d.Teilung v. Gebäuden nach materiellen Anteilen. Sitzg.d.Hauses d.Abgeord.v.18.3. 1879. (Kaserer S. 24).

62) Vgl. Anm. 2.

63) Andere romanische Völker, wie Franzosen (CC Art. 664), Spanier (CC. Art.396) u.Portugiesen (BGB.Art.2335)erkennen nur grundsätzlich d.Accessionsprinzip an u.lassen deswegen die Begründung von Sondereigentum

64) F.W.v.Savigny: Das Recht des Besitzes 2.Auf (1805) S.248,§ 22, 3.

„juristisches Mißverständnis", „Übelstand", bewegen den österr.Abgeordenten Lienbacher von „juristischen Schlagern" zu sprechen (65). So beruht auf dem Accessionsprinzip die folgende Stelle der Motive (66): „Vom Standpunkt des Entwurfs sind die Stockwerke eines Gebäudes wesentliche Bestandteile desselben, mithin einem anderen Rechte als dem des Grundstücks, auf welchem das Gebäude sich befindet, nicht unterworfen". Die Ablehnung des Stockwerkseigentums, weil es diesen Grundsatz durchbrechen müßte, kommt im folgenden Satze noch deutlicher zum Ausdruck: „Allein aber immerhin ist dieses Eigentum gegenüber dem Sachbegriffe des Entwurfs eine Regelwidrigkeit, deren Aufnahme in das BGB. nicht rätlich ist"(67).

Im Folgenden gehen die Motive (68) auf den bayerischen Entwurf eines BGB. von 1861 ein (Vgl. S. 25 ff.) und nehmen mit folgenden Worten Stellung: „Die Unzuträglichkeiten, welche mit dem Vorhandensein mehrerer Haushaltungen unter demselben Dache verbunden sind, finden in dem Falle der Miete ihr Korrektiv durch das Recht der Beteiligten, nach Ablauf einer gewissen Zeit die Verhältnisse zu lösen. Sie treten dagegen in ihrer ganzen Schärfe hervor, wenn die Inhaber der verschiedenen Stockwerke bezw. Wohnungen durch ein dauerndes Recht an das Haus gefesselt sind".

---

65) Vgl.d.Ges.v.30.3.1879. Die erl.Bem.zu d.Ges.-Entw.; den Ber.d.jur.Kom.d.Herrenhauses; d.Ber.d.Jur.Aussch.d.Abgeod.Hauses; die Gen. Deb.im Abgeord.Haus am 18.3.1879 (Kaserer Bd.6,Nr.32). Das Herrenhaus entschied sich gegen das Stockwerkseigentum, das Abgeordnetenhaus brachte 1 Stimme dafür.

66) Mot.z.Entw. eines BGB. (1896), Bd.3, S.45.

67) Ebda.

68) Ebda.

Dieses Bedenken wird mit Recht von den Motiven betont. Gerade dadurch, daß der Eigentümer eines Hausgrundstücks durch die Schaffung von Sondereigentum seiner zentralen Stellung verwiesen wird, entsteht das hier aufgezeigte Problem. M.E. reicht aber dieses Argument nicht zur Ablehnung des Stockwerkseigentums aus, wenn nicht zugleich die Unmöglichkeit einer befriedigenden Lösung aufgezeigt wird. Dasselbe ist zu dem weiteren Satz der Motive zu sagen: „Gewiß hat der Gesetzgeber die auf Begründung eines festen Heims gerichteten Bestrebungen möglichst zu begünstigen. Aber er darf dies nicht auf die Gefahr hin, Verhältnisse zu schaffen, welche ihrer ganzen Struktur nach dazu angetan sind, den Frieden im Innern der Häuser zu gefährden". Die weitere Stelle: „Die Gesetzgebung ist denn auch verschiedentlich gegen dieselbe (Horizontalteilung) eingeschritten, und das BGB. hat nicht die Aufgabe, den von dem bayerischen Entwurf eingeschlagenen Weg zu betreten"(69), ist nicht unrichtig, aber nicht ohne weiteres gut zu heißen, weil die ein falsches Bild von der Anzahl der Verbote zu entwerfen geeignet ist. Gewiß die Landesregierungen, wie auch manche Stadtrechte, sind gegen die Horizontalteilung eingeschritten; auf der anderen Seite stehen aber auch Fälle, in denen sich das Sondereigentum trotz der Warnungen der Gesetzgebung (Württemberg), ja trotz der Verbote (vgl.d.Ausführungen zu Österreich auf S. 81) erhalten hat.

Die Schöpfer des BGB. haben eine Kompromißlösung gefunden, die in den folgenden Sätzen der Motive zum Ausdruck kommt(70). „Das äußerste, was die Reichsgesetzgebung gegenüber den lokalen Bedürfnissen tun kann ist, daß sie die Befriedigung derselben in den Grenzen des Be-

---

69) Ebenda S. 46.
70) Ebenda S. 46.

standteilsbegriffes den beteiligten Bundesstaaten überläßt. Der hierzu erforderliche Vorbehalt aber findet in dem Einführungsgesetz seine Stelle". In diesem Satz findet das Überwiegen der theoretischen Bedenken über die sachlichen seinen deutlichen Ausdruck.

Desselben Geistes sind auch die Motive zu dem Einführungsgesetz (71), in denen zu Art.73 ausgeführt wird: „Wenn auch ein allgemeines Bedürfnis die Begründung solcher Rechte (Stockwerksrechte) zuzulassen nicht anerkannt werden kann, so ist doch die vererbliche und veräußerliche Stockwerksgerechtigkeit auch noch gegenwärtig für das partikulare Rechtsleben von Bedeutung und befriedigt praktische Bedürfnisse, wie insbesondere die für Bayern nachgewiesene Anzahl von Neubegründungen aus den letztverflossenen Jahren ergibt. Es ist demgemäß den Landesgesetzen insoweit Raum gelassen, dabei aber Bedenken getragen, auch die Konstruktion jenes Rechts völlig preiszugeben. Die Bindung an eine gewisse Konstruktion verhindert, daß in Vorschriften des BGB. eingebrochen wird, welche gewahrt werden müssen und führt zu größerer Klarheit".

Wie schon die Motive zum BGB. das Bedürfnis nach Sondereigentum an realen Hausteilen bejahen, wird dies noch in den Motiven zum EGBGB. unterstrichen durch den Hinweis darauf, daß vor dem Inkrafttreten des BGB. noch Neubegründungen vorkamen. Allein die Tatsache des Bedürfnisses

---

71) Mot.z.Entw. eines Einführungsges.z.BGB. 1.Lesung (1888), S.197.Vgl.auch: BGB. u. Einf. Ges. nebst Denkschrift d.Reichstag vorgelegt i.d.9. Legislaturperiode vierte Session 1895/96, 3.Lesung. Vgl. auch: Die Materialien z.3.Abschn.z.Entw.eines Einführungsges.,d. dem Reichtag z. gleichen Zeit vorgel. wurde.

hat den Anlaß zu der im EGBGB. getroffenen Lösung gegeben.

Neben der Bejahung des Bedürfnisses in den Motiven kommt das Bemühen einiger Mitarbeiter um Erhaltung des Stockwerseigentums in folgenden Anträgen zum Ausdruck: Die Protokolle(72) berichten, daß der Antrag gestellt worden sei, in Art. 106 Abs. 3 nach den Worten, „gesondertes Eigentum", die Worte „an einzelnen Stockwerken oder sonstigen Räumen eines Gebäudes", einzuschalten. Art. 106 hatte folgenden Wortlaut(73): „Auf Eigentum und Besitz, welches zur Zeit des Inkrafttretens des BGB bestehen, finden von diesem Zeitpunkt an die Vorschrift des BGB. Anwendung. Das zur Zeit des Inkrafttretens des BGB. bestehende Miteigentum, bei welchen die Sache den Miteigentümern nicht nach Bruchteilen zusteht, sowie die zu dieser Zeit an Sachen und Rechten bestehenden sonstigen Rechte, bleiben mit dem aus den bisherigen Gesetzen sich ergebenden Inhalte bestehen. Besteht zur Zeit des Inrafttretens des BGB ein von dem Grundeigentum gesondertes Eigentum an bestehenden Erzeugnissen, insbesondere an Bäumen, so verbleiben dem Berechtigten die aus den bisherigen Gesetzen sich ergebenden Befugnisse". Der Mitarbeiter bemerkte zu seinem Antrage: „Bei Normierung des Art. 106 sei die Absicht gewesen, das bestehende Stockwerkseigentum aufredht zu erhalten. Nach der Fassung des Art.106 Abs.2 .... werde dieser Zweck aber für einen Teil der bestehenden Rechtsverhältnisse nicht erreicht". Hierauf wurde erwidert: „Nach den den Vorschriften des BGB zu Grunde liegenden Anschauungen könne es sich bei dem Stockwerkseigentum nur um ein Miteigentum handeln".

---

72) Protokolle d.Kom.f.d.2.Lesung d. Entw.d.BGB. 1899, Bd. 6 S. 629.

73) Wie 72), S. 628 IX.

Die Protokolle berichten weiter, daß es die Kommission für zweckmäßig erachtete, einen generellen Satz aufzunehmen, der folgenden Wortlaut haben sollte: „Die zur Zeit des Inkrafttretens des BGB bestehenden Stockwerksrechte bleiben bestehen". Gegen diese Fassung, wie gegen Art. 106 des Entwurfs überhaupt, richtete sich der Antrag, Art. 73 folgende Fassung zu geben: „Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften, nach welchen in Ansehung der verschiedenen Stockwerke oder sonstigen Räume eines Gebäudes ein Sondereigentum oder ein übertragbares oder vererbliches Recht auf ausschließliche Benutzung stattfinden kann"(74).

Der Antragsteller bemerkte, er wolle, ohne eine sachliche Änderung herbeizuführen, dem auch in der Kritik getadelten Mißstände begegnen, daß dem partikularrechtlich fortbestehenden Stockwerkseigentum eine juristische Konstruktion aufgezwungen werde, die dem Institute Gewalt antue". Die Kommission lehnte den Antrag mit folgender Begründung ab: „Die beim Inkrafttreten des BGB.bestehenden Rechtsverhältnisse der fraglichen Art würden durch den Art. 106, Abs. 2 mit ihrem bisherigen Inhalt aufrecht erhalten. Die künftige Entstehung solcher Rechte aber dürfe nur in einer Weise gestattet werden, die sich mit den allgemeinen Grundsätzen des Entwurfs über Rechte an Sachen vereinigen lasse".

Aus diesen Stellen ist zu schließen, daß die Begründung von Sondereigentum aus konstruktiven Gründen nach Reichsrecht nicht möglich ist. Zu Gunsten der bestehenden Verhältnisse wird, um den lokalen Bedürfnissen zu entsprechen, das Bestehende aufrecht erhalten. Da das überlieferte Stockwerkseigentum aber Sondereigentum war, konnten die betreffenden Bestimmungen nicht in das BGB. aufgenommen werden. Es wurde als landesrechtliche Angelegenheit angesehen und deshalb in des

---

74) Wie 72), a.a.O., S. 437.

EGBGB. verwiesen.

b) Die von dem BGB. getroffenen Bestimmungen.

Die einzigen Bestimmungen,die das Stockwerkseigentum (Sondereigentum) regeln, sind die Artikel 131, 182 und 218 EGBGB., wobei Art. 182 inhaltlich 131 vorgeht. Während Art. 182, und mit diesem zusammen Art. 218, die Stockwerksverhältnisse regelt, die vor dem 1.1.1900 begründet wurden, bezieht sich Art.131 auf das nach dem Inkrafttreten des BGB entstandene sog.uneigentliche Stockwerkseigentum. Art. 182 hat folgenden Wortlaut: „Das zur Zeit des Inkrafttretens des BGB. bestehende Stockwerkseigentum bleibt bestehen. Das Rechtsverhältnis der Beteiligten untereinander bestimmt sich nach den bisherigen Gesetzen". Art. 218 bezieht auch auf den 2.Satz des Art. 182 und hat folgenden Wortlaut: „Soweit nach den Vorschriften dieses Abschnitts die bisherigen Landesgesetze maßgebend bleiben, können sie nach dem Inkrafttreten des BGB. durch Landesgesetze auch geändert werden".

Diese beiden Artikel haben für das Stockwerkseigentum folgende Bedeutung: Art.182 läßt das Sondereigentum bestehen, so, wie es sich im Laufe seiner Entwicklungsgeschichte in den einzelnen Landesteilen herausgebildet hat. Der zweite Satz dieses Artikels jedoch stellt die Verbindung der alten Bestimmungen zu dem neuen Recht des BGB. her. Satz 2 bestimmt nämlich, daß sich das Rechtsverhältnis der Beteiligten untereinander nach den bestehenden Vorschriften richtet, nicht dagegen die übrigen Rechtsbeziehungen. Das bedeutet, daß sich etwa die Verteilung der Lasten unter den Beteiligten oder die Instendhaltung des Gebäudes gemäß den alten Vorschriften vollzieht, nicht dagegen die Übertragung oder die Belastung; hierfür sind die Vorschriften des BGB. maßgebend.

Daran, daß sich der Erwerb und der Verlust des Sondereigentums oder seine Belastung nach den Vorschriften des BGB. richtet ändert auch Art. 189 EGBGB. nichts. Er ist lediglich von Wichtigkeit für den Zeitpunkt der Anwendung des BGB; dieser ist die Anlegung des Grundbuchs. Bis dahin ist das alte Recht maßgebend, von da ab die Vorschriften des BGB. Dies ist auch dann der Fall, wenn trotz der Anlegung des Grundbuchs das Stockwerkseigentum noch nicht eingetragen sein sollte. Ob dieses eingetragen ist oder nicht, ist dagegen für seine Aufhebung von Bedeutung. Diese richtet sich nämlich bei nicht eingetragenen Stockwerkseigentum nach dem alten Recht, später nach BGB.(75)

Aus diesen Sätzen ergibt sich, daß Voraussetzung für Übertragung, bezw. Belastung des Stockwerkseigentums seine Eintragung in das Grundbuch ist. Wird ein Gebäude, an dem Sondereigentum besteht, zerstört, und einigen sich die bisherigen Beteiligten darüber, daß das auf diesem Grundstück neu errichtete Gebäude wieder stockwerksweise aufgeteilt werden soll, so fragt es sich, ob ein solcher Fall als Neubegründung anzusehen ist. Planck(76) sieht dies nicht als einen Fall von Neubegründung an; auch dann ändert sich nach seiner Ansicht nichts, wenn zu den alten Stockwerkseigentümern noch ein neuer hinzukommt. Art. 182 hat demnach die Funktion, Neubegründungen von Stockwerkseigentum an denjenigen Gebäuden auszuschließen, an denen es vor dem 1.1.1900 nicht bestanden hat. Im übrigen bleibt es auch weiterhin vererblich, veräußerlich und belastbar, auch über den 1.1.1900 hinaus.

---

75) H.Habicht: Die Einwirkung des BGB auf zuvor entstandene Rechtsverhältnisse, (1899)S.311.

76) G. Planck, BGB. mit Einführ. Ges., 1905, Bd. 6,zu Art. 182.

Art. 182 Satz 2 in Verbindung mit Art.218 gibt der Landesgesetzgebung die Möglichkeit, diejenigen Bestimmungen, die für die Rechtsbeziehungen der Beteiligten untereinander maßgebend sind, abzuändern. Diese Vorschriften betreffen vorallem die Instandhaltungspflicht, die Lastentragung und diejenigen Punkte, die gewöhnlich eine Hausordnung regelt, z.B. Benutzung der gemeinschaftlichen Gegenstände und Anlagen. An und für sich ist dadurch den Ländern die große Aufgabe zur Lösung gestellt worden, das Stockwerkseigentum zu einem praktischen, und vor allem friedlichen Institut auszugestalten. In diesem Zusammenhang hat jedoch die Aufgabe jede Bedeutung verloren, weil sich die Regelung nur auf Fälle, die schon vor 1900 bestanden, erstreckt, für die keine Regelung bestand, andererseits deswegen, weil keine Neugründungen mehr vorkamen, für die eine Bestimmung von Bedeutung wäre.

Im Gegensatz zu diesen beiden Artikeln trifft Art 131 EGBGB. Bestimmungen darüber, wie das nach dem 1.1.1900 begründete Stockwerkseigentum, das sog. uneigentliche Stockwerkseigentum, rechtlich zu behandeln ist. Art.131 hat folgenden Wortlaut: „Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften, welche für den Fall, daß jedem der Miteigentümer eines mit einem Gebäude versehenen Grundstücks die ausschließliche Benutzung eines Teiles des Gebäudes eingeräumt ist, das Gemeinschaftsverhältnis näher bestimmen, die Anwendung der §§ 749-751 des BGB. ausschließen und für den Fall des Konkurses über das Vermögen eines Miteigentümers dem Konkursverwalter das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, versagen". Von Bedeutung ist hierbei, daß dieser Artikel keine eigentliche Regelung, sondern nur eine Anordnung über die Konstruktion dieses Institutes trifft, auf deren Grundlage die Landesgesetzgebung ihre Bestimmungen treffen kann.

Die Einleitung des Art. 131 stellt die Verbindung mit dem BGB., insbesondere mit den §§ 93, 94 und 946 her, wonach die Begründung von Sondereigentum nicht möglich ist. Stockwerkseigentum kann nur in der Form eines Miteigentumsverhältnisses begründet werden, wobei jedem Miteigentümer das Recht zur ausschließlichen Benutzung bestimmter Räume zusteht. Auf dieser Grundlage baut sich eine Ermächtigung zu Gunsten der Landesgesetzgebung auf. Diese Ermächtigung ist dreifacher Art: 1. Der Landesgesetzgebung ist vorbehalten, das Gemeinschaftsverhältnis unter den Beteiligten näher zu regeln, d.h. genauere Anordnungen darüber zu treffen, an welchen Teilen des Hauses dem einzelnen ein ausschließliches Benutzungsrecht zusteht, auf welche Art und Weise die Benutzung erfolgen darf, wer die Verwaltung und die Unterhaltung des Gebäudes zu besorgen hat, wem die Tragung der Lasten obliegt usw. 2. Sie kann die Vorschriften über die Aufhebung der Gemeinschaft, die Anwendbarkeit der §§ 749-751 BGB. ausschließen. 3. Sie kann den Konkursverwalter für den Fall des Konkurses über das Vermögen eines Miteigentümers das Recht, die Gemeinschaft aufzuheben, versagen.

Daraus ergibt sich, daß auf dieses uneigentliche Stockwerkseigentum die Vorschriften der §§ 108 ff. und 741 ff. BGB. anzuwenden sind, wenn nicht die Länder von der ihnen erteilten Ermächtigung Gebrauch machen. Dies ist in keinem Falle geschehen. Im folgenden soll untersucht werden, inwieweit es möglich gewesen wäre, auf Grund des Art. 131 durch die Länder Verhältnisse zu schaffen, die dem Stockwerkseigentum, wie es bislang in Übung war, entsprochen hätten.

Art. 131 hat zur Voraussetzung, daß die beteiligten Stockwerkseigentümer nicht Sondereigentümer ihrer Räume sind, sondern Miteigentümer des gesamten Hausgrundstücks, wobei ihnen gewisse Räume zur ausschließlichen Benutzung zur Verfügung stehen.

a. Das Miteigentum schließt die beteiligten Miteigentümer zu einer Gemeinschaft zusammen, für welche die Vorschriften der §§ 741 ff. BGB maßgebend sind. Das Gemeinschaftsverhältnis des BGB. hat die Tendenz, einmal von den Beteiligten beendet zu werden. Dies kann in der Weise geschehen, daß ein Teilhaber gemäß § 747 über seinen Anteil verfügt. Die bisherigen Gemeinschafter behalten aber ungeschmälert ihre Anteile. Es kann aber auch jeder Gemeinschafter gemäß § 749 jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen, aus wichtigem Grunde auch dann, wenn die Anwendbarkeit des § 749 auf Zeit oder Dauer ausgeschlossen ist. In einem solchen Falle sind aber die Anteile der übrigen Gemeinschafter gefährdet. Da diese Vorschrift zur jederzeitigen Auflösung der Gemeinschaft führen kann, mußte sie, wenn das Stockwerksverhältnis für die Dauer angelegt sein soll, ausgeschaltet werden. Diese Möglichkeit gibt Art. 131 und verleiht dadurch der Gemeinschaft größere Festigkeit.

In der Erkenntnis, daß innerhalb einer Gemeinschaft, bei der die Verwaltung des gemeinschaftlichen Gegenstandes gemäß 744 BGB. allen Beteiligten gemeinsam zusteht, Meinungsverschiedenheiten auftreten, hat das BGB die Vorschriften, welche eine möglichst schnelle Trennung der Beteiligten herbeiführen, getroffen. Sind einmal Unstimmigkeiten innerhalb einer Hausgemeinschaft aufgetreten, so werden diese bei jedem weiteren Anlaß vorgebracht. In kürzester Zeit stehen sich sämtliche Parteien feindlich gegenüber. Ein solches Verhältnis drängt zur Auflösung. Wie die Motive (Bd.3.S.45) richtig bemerken, finden diese Unzuträglichkeiten bei der Miete ihr Korrektiv darin, daß die Verhältnisse gelöst werden. Wenn die Parteien aber durch ein dauerndes Recht gebunden werden, treten sie in ihrer ganzen Schärfe hervor.

Die Möglichkeit, die Hausgemeinschaft nach § 749 aufzulösen, ist genommen, wenn die Landesgesetzgebung von der Befugnis des Art. 131 EGBGB. Gebrauch gemacht hat. Es bleibt den Beteiligten nur die Möglichkeit, gemäß § 747 über ihren Anteil zu verfügen. Wer wird sich aber finden, den Anteil an einer Hausgemeinschaft zu übernehmen, der wegen Unverträglichkeit der Beteiligten veräußert wird? In diesem Falle wird der Ausschluß der §§ 749-751 dem einzelnen zum Verhängnis. Wirtschaftlich ähnlich liegen die Verhältnisse, wenn ihre Anwendbarkeit nicht ausgeschlossen ist. Dann wird im Falle der Auflösung das gemeinschaftliche Haus verkauft oder versteigert, wobei jeder einen Teilbetrag des Erlöses erhält. Der Miteigentumsanteil ist untergegangen, das Recht zur ausschließlichen Benutzung ist erloschen.

Selbst eine friedliche Hausgemeinschaft unterliegt folgenden Gefahren: Da der Anteil vererblich ist, können an die Stelle eines durch Tod ausgeschiedenen Beteiligten im Wege der Erbfolge unerwünschte Personen in die Gemeinschaft hineingezogen werden, ohne daß ein Beteiligter etwas dagegen unternehmen kann.

Aus diesen kurzen Bemerkungen sind schon die Gefahren zu erkennen, die sich daraus ergeben, daß das uneigentliche Stockwerkseigentum auf den Vorschriften über die Gemeinschaft aufgebaut ist.

b. Das zweite Charakteristikum des Stockwerkseigentums ist das jedem Beteiligten zustehende Recht der ausschließlichen Benutzung bestimmter Räume. Diese Berechtigung verleiht dem Miteigentümer scheinbar die Stellung eines Stockwerkseigentümers. Weder tatsächlich, noch rechtlich ist dieses Ziel erreicht. Da die Räume lediglich zur Benutzung überwiesen sind, unterliegen sie der gemeinschaftlichen Hausverwaltung sämtlicher Miteigentümer gemäß § 744 I BGB. Da

die Verwaltung Einstimmigkeit erfordert, kann leicht durch Uneinigkeit der Beteiligten das Haus gefährdet werden. Trifft ein Miteigentümer innerhalb seiner Wohnung Maßnahmen, die deren Wert erhöht, so kommt der Wertzuwachs nicht nur seinem Anteil, sondern dem ganzen Hausgrundstück zu gute. Da das gemeinschaftliche Grundstück gemäß § 1009 BGB zu Gunsten eines Miteigentümers belastbar ist, tritt ein neuer Gefahrenpunkt für jeden Beteiligten insofern hinzu, als die Belastung der gemeinschaftlichen Sache der Mitwirkung sämtlicher Beteiligten bedarf. Hierdurch wird jeder Beteiligte bei der Kreditaufnahme auf die Mitwirkung aller Beteiligten angewiesen. Diese Regelung ist praktisch unbrauchbar.

Aus all dem ergibt sich folgendes: Das Sondereigentum an Räumen und Stockwerken, das als vererbliches, veräußerliches und belastbares Institut in Erscheinung getreten, hat die Aufgabe erfüllt, wirtschaftlich schwächeren Kreisen einen Ersatz für das Hauseigentum zu bieten. Diese Ersatzfunktion vermag das uneigentliche Stockwerkseigentum nicht zu erfüllen. Es ist zwar ebenfalls ein veräußerliches, vererbbares und belastbares Institut, jedoch gereichen diese Möglichkeiten den Benachteiligten mehr zum Nachteil als zum Segen(77) Aus diesem Grunde ist es auch nicht verwunderlich, wenn schon während der Schaffung des BGB. an den hier in Frage stehenden Bestimmungen Kritik geübt wurde. Trotz dieser Kritik ist das BGB. in Kraft getreten, ohne das Stockwerkseigentum im alten Sinne aufrecht erhalten zu haben. Es ist darum

---

77) Irrig ist dagegen die Ansicht von Habicht a.a.O., S.310, der behauptet, das uneigentl. Stockwerkseigentum stehe wegen seiner völlig gesicherten Unteilbarkeit dem Stockwerkseigentum wirtschaftlich sehr nahe.

auch keineswegs erstaunlich, wenn in der Nachkriegszeit wieder Stimmen laut werden, welche die uneingeschränkte Wiederzulassung von Sondereigentum an Stockwerken fordern.

c) Der Vorschlag Kuntzes und die Kritik Gierkes.

Schon damals, als noch an dem Entwurfe zu einem BGB gearbeitet wurde, im Febr.1888, machte Kuntze(78) an Hand interessanter Beispiele auf dieses volkstümliche Rechtsgebilde aufmerksam und empfiehlt für den neuen Reichs-Zivil-Kodex eine entsprechende Satzung. Der erste Entwurf erschien im März 1888; auf diesen konnte also Kuntzes Schrift noch keinen Einfluß ausüben. Auf seine Abhandlung ist nur einmal mit kargen Worten eingegangen worden(79).

Als zweiter nimmt im Juli 1888 Otto Gierke(80) mit folgenden Worten Stellung: „Sollte wirklich der römische Satz „superficies solo cedit" eine ewige und absolute Geltung beanspruchen können, während er dem preußischen und französischen Recht fremd ist und in der modernen Welt mehr als jemals zu unerträglichen Konsequenzen führt? Ist es wirlich die Aufgabe des deutschen Gesetzbuchs das Stockwerkseigentum als „regelwidrig" und schon um der mit ihm verbundenen „Gemeinschaft"

---

78) I.E.Kuntze: Die Kojengen.u.d.Geschoßeig.Bezeichnend d.Untertitel: Zwei Abhdlgn. aus dem Rechtsleben d.deutsch.Volkes.

79) Zusammenst. d.gutachtl.Äußerungen z.d.Entw. e.BGB, gefert.i.Reichsjustizamt, 1890,Bd.3, S.15, § 783, Abs. 2 : „Kuntze, Betrachtungen etc.S.22 mißbilligt die in den Motiven S. 44-46 verteidigte Ausschließung d.St.w.eig. mit bes.Rücksicht auf die Gewohnheiten in Süddtschl.

80) Otto Gierke, Der Entw. eines BGB. u.d.dtsch, Recht, 1889,S.289.

willen so viel wie möglich zu „bekämpfen"? (81)

d) Der Einfluß des BGB. auf die Bestimmungen der Landesrechte über das Stockwerkseigentum.

Von allen Länder hat nur Hessen im Anschluß an das BGB. eine Neuregelung der Bestimmungen über das Stockwerkseigentum getroffen. Selbst in Baden, wo das Stockwerkseigentum schon lange vor dem BLR. in gewohnheitsrechtlicher Übung war, trat, nachdem auf Grund des Art.39,Ziff.1 des Bad.AGBGB. (82) vom 17.6.1899 das BLR von 1809 außer Kraft gesetzt war, an die Stelle des weggefallenen Art. 664 BLR. keine neue Bestimmung (83). Nur konnte nach dem 1.1.1900 kein Stockwerkseigentum mehr begründet werden, weil dies nach dem BGB nicht möglich war. Das Überkommene regelt sich nach Gewohnheitsrecht.

Hessen hat dagegen in den Art. 205-208 in dem Entwurf eines AGBGB. vom 21.12.1898 (84) ein neue Regelung getroffen. Art. 205 bestimmt vor allem, daß der Anteil an der Gemeinschaft (bezügl.Grund und Boden) als wesentlicher Bestandteil des Alleineigentums aufzufassen sei. Art. 207 gibt für den Fall des Verkaufs eines Stockwerks den übrigen Stockwerkseigentümern ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Art. 208 gewährt das Recht, die Übertragung des Anteils desjenigen zu verlangen, der sich weigert, obwohl er versichert ist, den durch Brand beschädigten oder

---

81) Vgl.d.interess.Ausfür.in: Zusammenstlg.d. gutachtl. Äußerungen z.d.Entw.eines BGB. 1890, Bd.3 S.15.

82) Abgedr.bei Becher: Die Ausführungsgesetze z.BGB.1901,Bd.1.

83) Dorner-Seng Bad.Landes-Priv.Recht,(1906) S.193.

84) Entw.e.Ges. die Ausführung des bürgerl. Gesetzbuches betr.,Beilage 603 an die 2.Kammer der Stände d.Großherzogtums. Und Becher, wie Anm. 82).

zerstörten Gebäudeteil wieder herzustellen. Diese Artikel des Entwurfs von 1898 haben die Art.216-219 des endgültigen AGBGB (85) ergeben. Hessen hat also das Stockwerkseigentum nicht beseitigt, im Gegenteil, es hat das bestehende geschützt. Dies geht aus folgendem hervor: Gemäß Art.285,Ziff.10 AGBGB. wird der Code Civil in Hessen außer Kraft gesetzt. Um die durch den Wegfall des Art.664 CC.entstandene Lücke zu schließen, hat die Landesgesetzgebung die notwendigen Bestimmungen in den Art.216-219 getroffen.

Die größte Veränderung der bestehenden Verhältnisse hat dagegen Bayern herbeigeführt.Bayern hat, entgegen Artikel 182 BGB.,auch das bestehende Sondereigentum an Räumen und Stockwerken in Miteigentum an dem gesamten Hausgrundstück überführt, wobei jedem Beteiligten das Recht auf ausschließliche Benutzung, der von ihm seither in Alleineigentum besessenen Räume,gewährt wird. Die bayerische Gesetzgebung hat demnach nicht von der Befugnis des Art. 131 EGBGB., sondern von Art.218 EGBGB.Gebrauch gemacht. Art.218 bezieht sich aber auf Art.182, wonach für das Rechtsverhältnis der Beteiligten untereinander die bisherigen Bestimmungen auch nach dem 1.1.1900 maßgebend bleiben. Diese Bestimmung hat Bayern geändert, indem es die seiner Regelung vorbehaltenen Verhältnisse in den Rahmen des Art.131 eingefügt hat.

Zwei Bestimmungen haben diesen Konstruktionswechsel in Bayern herbeigeführt; in der Pfalz Art.20 des Pfälzischen Liegenschaftsgesetzes(86) vom 1.7.1898, im übrigen Bayern Art.42

---

85) Vgl. Anm. 82.

86) Art.20: „Das Stockwerkseigentum n.Art.664 d.Pfälz.Ziv.-Gesetzbuchs gilt v.d.Inkrafttreten d.BGB. an als Miteigentum a.d.Grundstükke mit d.Maßgabe, daß jed.Miteigentümer die ausschl. u.dauernde Benutzg.derj.Teile des Gebäudes zusteht, welche ihm z.Zt.des In-

des Übergangsgesetzes vom 9.6.1899.(87)

Somit ist am 1.1.1900 jedes Sondereigentum an einzelnen Räumen oder Stockwerken in Bayern erloschen.(88)

An dieser Stelle taucht die Frage auf, was Bayern dazu veranlaßt hat, den historischen Boden zu verlassen und mit solchen radikalen Vorschriften jedes Sondereigentum zu vernichten. Die Begründung zu Art.20 des Pfälzischen Liegenschaftsgesetzes führt hierzu in dürren Worten aus, daß dies geschehen ist, um die Verhältnisse des bayerischen Rechts denen des BGB. anzupassen(89).

Die Stockwerksverhältnisse in den anderen Ländern bestimmen sich nach Art. 182 EGBGB. Das alte Stockwerkseigentum kann demnach auch weiterhin übertragen, vererbt und dinglich belastet werden. Wurden nach dem 1.1.1900 sämtliche Stockwerksrechte eines Hauses in einer Hand ver-

---

krafttretens des BGB gehören, und daß d.Aufwand für ihre Unterhaltung ihm zur Last fallen. Der Anspruch auf Aufhebung d.Gemeinschaf ist ausgeschlossen. Auf d.Bentzungsrechte der Miteigentümer findet d.Vorschr.d.§ 1010 Abs. 1 BGB. entspr. Anwendung".

87) Art.42 hat im wesentlichen denselben Wortlaut wie Art.20 d.Pfälz.Liegenschaftsgesetzes.

88) Über dogm.Streitfragen vgl.P.v.Roth:Bayerische Zivilrecht, Teil 2, S.164. Näheres über d.damalige Reform d. Stockwerkseigentums in Bayern bei P.Oertmann:Bayerisches Landesprivatrecht (1903).S.192 ff.

89) Die gesammelten Materialien, die Vorbereitungen der Anlegung des Grundbuchs in den Landesteilen rechts des Rheins betreffend, vom 18.6.1898 von H.Becher, Abtlg.1.S,31 (1901).

einigt, so kann eine Trennung des Rechts zwecks Begründung von Stockwerkseigentum nicht mehr vorgenommen werden.

§ 5. Die Beurteilung des Sondereigentums in der Literatur der Nachkriegszeit.

Das EGBGB. hat zwar Bestimmungen über das Stockwerkseigentum getroffen, die aber eine Lösung nicht enthalten. Betrachtet man die Entwicklungsgeschichte des Sondereigentums von den Anfängen, bei den Stadtrechten begonnen, bis zu der großen Ausdehnung innerhalb Deutschlands, und das günstige Verhältnis der Landesrechte zu ihm, so muß man sich fragen, ob die Regelung des BGB eine endgültige sein konnte. Überblickt man andererseits die vielen Fälle, bei den Stadtrechten angefangen, in denen sich trotz der Verbote das Sondereigentum erhalten hat. zieht man auch die Motive (zu §212 d.bayer.Entw.v.1861) heran, die es als ein in der Rechtssitte und den lokalen Bedürfnissen begründetes Institut bezeichnen, oder die Motive zum EGBGB. für das Deutsche Reich, die es als ein praktische Bedürfnisse befriedigendes Institut hinstellen, so wird ersichtlich, daß die Entwicklung nicht abgeschlossen sein konnte. Diese drängt dahin, daß das Reich als berufener Gesetzgeber eine Regelung der Verhältnisse trifft, die auf der seitherigen Entwicke lung aufbaut. Wenn seit dem Inkrafttreten des BGB. bis zu dem Kriege keine Stellungnahme zu dem Stockwerkseigentum erfolgt ist, so ist dies m.E. aus Folgendem zu erklären: Vor dem Kriege konnten sich weite Kreise des Volkes durch Sparsamkeit, früher oder später, ein Guthaben anhäufen, das ihnen den Bau oder den Kauf eines Miethauses sicherte. Sie hatten dann nicht nur eine freie Wohnung, son-

dern ein ganzes Haus, das sie vererben, veräußern und belasten konnten, erworben, ja, das bisweilen eine so hohe Rente abwarf, daß damit der der Lebensunterhalt gesichert war. In solchen Zeiten ist dann freilich die Sehnsucht nach dem Erwerb lediglich eines Stockwerks nicht sehr groß, zumal die Leute hofften, im Alter in einem eigenen, wenn auch bescheidenen Hause von einer Rente leben zu können. Die wirtschaftliche Entwickelung schien diese Bestrebungen zu begünstigen.

Die Inflation hat die Ersparnisse vernichtet. Die Mieter müssen in den weitaus meisten Fällen für ihr ganzes Leben auf ein eignes Haus verzichten und müssen zusehen, wie der Vermieter sein Vermögen über die Inflation gerettet hat. Das Geld ist zwar knapper geworden, aber der Wunsch nach dem eigenen Heim ist nicht erloschen. Da ist es auch nicht verwunderlich, wenn schon während der Inflation Stimmen laut werden, die nach der Wiedereinführung des Stockwerkseigentums rufen. Es melden sich aber nicht in der Hauptsache Sparer, die ihren Lebensabend im eigenen Hause verbringen wollen, sondern weitere Kreise, die eine auf allen Gebieten zu beobachtende Wirtschaftsnot u.a. mit Hilfe des Stockwerkseigentums zu lindern erhofften.

Zwei Probleme traten damals mit besonderer Intensität hervor: Die Beseitigung der Wohnungsnot, und die Belebung der Bautätigkeit und des damit verbundenen Handwerks. Voralem sollte das Kreditwesen gefördert werden. Das Geld in der Hand des kleinen Mannes sollte ins Rollen kommen und dazu beitragen, die sozialen Spannungen zu mindern, zu einer bescheidenen Vermögensbildung Anlaß zu geben, den Geburtenrückgang zu hindern und schließlich eine Seßhaftmachung der Bevölkerung herbeizuführen. Mithelfen beim Antrieb dieses Räderwerks sollte die Wiedereinführung des

Stockwerkseigentums. Das eigene Stockwerk sollte, soweit es dazu in der Lage ist, diejenige Rolle übernehmen, die vor dem Kriege das Zinshaus innehatte, nämlich die Ausgaben für die Wohnung zu verringern, um diese ersparten Gelder anderen Zweigen der Wirtschaft zuführen zu können. Wir wissen, daß das Stockwerkseigentum nicht eingeführt wurde, wir sehen auch, daß die Probleme, die an Hand von Schlagworten hier berührt wurden, welche Artikeln der Nachkriegszeit entnommen wurden, dieselben geblieben sind.

Die zahlreiche und manigfaltige Literatur der Nachkriegszeit möge nicht nur vor Augen führen, wie sich der Ausgangspunkt für die Beurteilung des Stockwerkseigentums seit der Redaktion des BGB. verschoben hat, sondern auch, welche Argumente für, und welche gegen seiner Wiedereinführung geltend gemacht wurden.

Schon im Jahre 1923, in der Zeit der Inflation und Wohnungsnot macht Ruth(90) darauf aufmerksam, daß durch die Wiedereinführung des Stockwerkseigentums der Wohnungsbau gefördert werden könnte. Er sagt: „Ist er (der Mieter) nun vielleicht auch nicht in der Lage, mit seinen Mitteln die Kosten für ein eigenes Haus aufzubringen, so sind große Schichten der Bevölkerung doch auch heute noch finanziell kräftig genug, die Kosten für ein eigenes Stockwerk zu bezahlen". Für den Bauherrn wirke sich dies insofern günstig aus, als er durch den stockwerksweisen Verkauf des Gebäudes rascher zu seinem in dieses gesteckte Kapital komme.

Ebenfalls im Jahre 1923 hat der Ausschuß für Siedelung- und Wohnungswesen des Preußischen Landtags folgende Entschließung gefaßt(91):

---

90) Ruth, i./Arch.Ziv.Prax.Bd.121,S.354 ff.

91) Sammlg.d.Drucksachen d.Preuß.Landtags 1923, Drucksache Nr.4848, Antrag Nr.11 (DVP), S. 5691.

„Der Landtag wolle folgende Entschließung fassen: Das Staatsministerium zu ersuchen, in die Prüfung der Frage einzutreten, ob durch Wiedereinführung des Begriffs des Stockwerkseigentums die Herstellung von Mehrfamilienhäusern in der heutigen Notzeit gefördert werder kann". Der Antrag blieb damals erfolglos(92).

Im Jahre 1924 haben die Berichterstatter Ruth und Klang auf dem 33.Deutschen Juristentag(93) in ihren Leitsätzen und Ausführungen das Stockwerkseigentum als ein Mittel zur Förderung des Wohnungsbaues empfohlen. Klang weist auf interessante Selbsthilfemaßnahmen in Wien hin, welche der Kapitalmangel und die Wohnungsnot ins Leben gerufen haben: Ein Hauseigentümer gestattet einem Wohnungsbedürftigen auf eigene Kosten das Haus um ein Geschoß zu erhöhen. Da nach östereichischem Recht dieser Aufbau in das Eigentum des Grundeigentümers fällt, schließt dieser als Äquivalent einen langfristigen Mietvertrag mit niedrigem Zins ab. Hieraus sind deutlich die kranken Verhältnisse ersichtlich. Klang meint, daß der den Wohnungsbau hindernde Kapitalmangel auf eine Wiedereinführung des Stockwerkseigentums dränge. Zur Unterstützung dieses Gedankens zitiert er die Regierungsvorlage zu dem österr. Gesetz von 1879, das die

---

92) „Zu Antrag 11 (DVP) führte ein Antragsteller aus (DVP), die Einführung des Stockwerkseigentums solle jetzt nicht beschlossen, sondern nur der Regierung eine Prüfung dieser Frage vorgeschlagen werden. Der Vorteil sei, daß dann über das Eigentum verfügt werden könne, ohne vorher die Miteigentümer zu befragen. Dieser Vorschlag sei von jur.Seite anerkannt worden". Mehr enthalten die Sitzungsberichte nicht.

93) Verhandlungen des 33.Deutsch.Juristentags 1925, . 239 G.

reale Teilung von Gebäuden verbot (94), aber zu Gunsten von Südtirol eine Ausnahme machte. Dort heißt es: „Die physische Häuserteilung kommt in italienisch-Tirol ungemein häufig vor; in den Städten bildet sie eine - wiewohl nicht seltene - Ausnahme, auf dem Lande die Regel .....Jeder der Miterben erhält ein Stück Grund, jedem wird ein Teil am Hause zugewiesen, zumal die Armut der Bauern die Erbauung von Häusern verhindert". Daneben rechtfertige sich die Wiedereinführung noch deswegen, weil hierdurch der Wunsch vieler, unabhängig von dem Willen eines anderen, im eigenen Heim zu sitzen, erfüllt würde ,und dadurch ein Beitrag zur Minderung der sozialen Spannungen herbeigeführt sei. Neben einer Ablehnung durch Krückmann (95) im Jahre 1924, setzt sich im Jahre 1927 Sontag (96) für die Wiedereinführung des Stockwerkseigentums ein. Er glaubt, daß diese das stärkste Mittel zur Förderung der Bautätigkeit darstelle. In demselben Jahre weist Ruth (97) abermals auf die Wiedereinführung des Stockwerkseigentums hin.

Im Jahre 1930 schlägt Konrad (98) die Wiedereinführung des Stockwerkseigentums vor, um den Bau neuer Wohnungen zu fördern und die Bevölkerung seßhaft zu machen. Im Gegensatz hierzu sagt Staffel (99), daß die Nichtzulassung des Stock-

---

94) Gesetz v.30.3.1879 betr.die Teilung von Gebäuden nach materiellen Anteilen; bei J. Kaserer: Österreichische Gesetze und Materialien, Bd.6, Nr. 32.
95) ir./JW. 1924, S.1924.
96) i./Einigungsamt und Mietschöffengericht, 1927,Nr.9,S.592.
97) Im 2.Sonderdruck des „Mietsgerichts" 1927.
98) i./Dtsch.Richterzeitung, 1930,Heft 4,S.146.
99) i./Dtsch.Wohnungsarchiv,1930,Heft 11,Sp. 484.

werkseigentums sich aus den in den Motiven zum Entwurf des BGB dargelegten Gründen heute noch rechtfertige. Im Jahre 1930 beschäftigte sich der Württembergische Landtag(100) mit der Frage des Stockwerkseigentums aus Anlaß der Beratung eines neuen AGBGB. Der Württ.Landtag wünscht, wie aus der Begründung zu Art.218 ff. hervorgeht, das Stockwerkseigentum zurückzudrängen. Dort heißt es: Die engen räumlichen Beziehungen der Beteiligten bringen naturgemäß nicht selten Streitigkeiten mit sich, und wenn diese auch nur ausnahmsweise zu Prozessen führen, so würde doch auch ihre außergerichtliche Schlichtung und Ordnung durch eine genauere gesetzliche Regelung nur gewinnen, zumal das geltende Recht im einzelnen viele Streitfragen offen läßt. Dabei bietet eine gesetzliche Regelung erwünschte Gelegenheit zur Fortbildung des geltenden Rechts und allmählichen Zurückdrängung des den Grundsätzen des BGB entgegenstehenden Rechtsgebildes. Die allgemeine Begründung zu dem neuen Ausführungsgesetz führt interessanterweise aus: „Wenn es sich bei dem Stockwerkseigentum um eine im Absterben begriffene Einrichtung handelt,und eigentliche Rechtsstreitigkeiten auf diesem Gebiete nicht gerade häufig sind, so ist doch zu beachten, daß diese Art von Grundstückeigentum auch heute noch allenthalben anzutreffen ist, besonders aber in den Städten , wo es mitunter sogar eine recht häufige Erscheinung bildet (Beispielsweise rechnet man in Tuttlingen gegenwärtig noch mit 1000 Stockwerksrechten)". Das ist bedeutend, weil es sich dabei nur um vor dem 1.1.1900 begrün-

---

100) Verhandlungen d.Landtags des Freien Volkstaates Württemberg in den Jahren 1929-31. Beilage 297 v.21.12.1930,S.253. Vgl. hier die spezielle Begründung zu den einzelnen Artikeln.

dete Rechte handelt.

Im Gegensatz hierzu setzt sich Ruth(101) im Jahre 1930 für das Stockwerkseigentum ein. Er ist der Ansicht, daß es für einen Hauseigentümer zweckmäßiger sei, im Falle der Not das Gebäude stockwerksweise verkaufen zu können, als bei einer Veräußerung im Ganzen einen Verlust wegen der schlechten Verkaufsmöglichkeit erleiden zu müssen. Auf der anderen Seite bietet diese Maßnahme für den wirtschaftlich Schwachen Gelegenheit, ein eigenes Anwesen zu erwerben.

Neben die Ablehnung durch Staffel und den Württ.Landtag tritt 1931 eine weitere durch Ebel(102). Wie Staffel, so meint u.a. auch er, daß die Gründe, welche von den Motiven angeführt werden, auch heute noch für die Ausschaltung des Stockwerkseigentums aus dem deutschen Rechtsleben maßgebend seien, insbesondere, weil die gemeinsame Verwaltung des Gebäudes zu zahlreichen Streitigkeiten führen müsse. Er schreibt auch, daß der Erwerb eines Stockwerks ein nicht unerhebliches Kapital erfordere, das bei der Verarmung des Mittelstandes nur von einer verhältnismäßig kleinen Bevölkerungsschicht aufgebracht werden könne. Aus diesem Grunde käme das Stockwerkseigentum nur für diejenigen Kreise in Frage, die größere Wohnungen beanspruchten. Ebel gibt allerdings zu, daß Gewerbetreibende von dem Stockwerkseigentum Gebrauch machen würden, weil sie dadurch ihre Existenz, die vielfach von der Ortslage abhängig ist, sichern könnten. Auch seien sie dann weder einer Mietzinssteigerung, noch einer Kündigung unterworfen.

---

101) Ruth i./Dtsch.Wohnungsarch., 1930,Heft 6.
102) Ebel i./Das Mietgericht, 1931,Nr.6,S.85.

Während Gerhard Prost(103) im Jahre 1932 aus konstruktionellen Gründen das Stockwerkseigentum ablehnt, setzt sich Helmut Raudszuz(104) im Jahre 1935 für das Stockwerkseigentum unter dem Gesichtspunkt ein, daß durch eine Kombination von Kredit und Sparkraft den weniger kapitalkräftigen Kreisen der Erwerb einer Wohnung ermöglicht werde; das Stockwerkseigentum sei eine weniger kostspielige Form des Eigenheims als das Eigenhaus und dabei eine sichere Kapitalanlage.

In demselben Jahre tritt Ruth(105) mit der Änderung seiner bisherigen Ansicht hervor. Er meint, das Stockwerkseigentum habe in der Zeit großer Wohnungsnot als wertvolles Ersatzmittel für den nicht zu verwirklichenden Traum eines Eigenheims und als Mittel zur Förderung des Wohnungsbaues gegolten, habe aber heute seine Bedeutung im wesentlichen deswegen eingebüßt, weil die Baukosten in den letzten Jahren derart zurückgegangen seien, daß heute zum Erwerb eines Stockwerks nahezu ebensoviel aufgewendet werden müsse, als zu dem Erwerb eines bescheidenen Häuschens, das immer seine Vorzüge habe. Hierbei ist aber m.E. zu bedenken, daß mit beschränkten Mitteln zwar ein solides Geschoß mit großen Räumen erworben werden kann, nicht aber ein entsprechendes Eigenheim. Billige Häuser werden im Laufe der Jahre stark reparaturbedürftig und leiden an Raummangel.

Außer diesen von vielen Verfassern getroffenen allgemeinen Hinweise auf die Notwendigkeit der Wiedereinführung des Stockwerkseigen-

---

103) Prost, Dtsch.Mietrecht, 1932,Nr.10 u.:Entwicklung u.Reform der Wohnungsmiete,Tübinger Diss.1932.

104) Raudszuz, i./Dtsch. Justiz,97.Jg.1931, Ausg.A.1935.

105) Ruth, i.Deutschen Wohnungs Archiv.1935 Heft 4.

tums, sind zwei positive Vorschläge in dieser Richtung näher ausgearbeitet worden. Der eine wurde im Jahre 1930 von Wilhelm Meyer(106), der andere von Alfred Hugenberg (107) im Jahre 1935 veröffentlicht. Diese sollen im folgenden besprochen werden.

§ 6. Die Lösung Wilhelm Meyers.

Sondereigentum kann an den Stockwerken eines Gebäudes begründet werden. Befinden sich in einem Stockwerk mehrere Wohnungen, so kann jede von ihnen im Sondereigentum stehen, wenn sie für sich abgeschlossen liegt und aus mindestens vier Räumen besteht. Das Stockwerkseigentum umfaßt 1. die ihm zugeteilten Nebenräume (Bodenkammer, Keller usw.), 2. das Recht zur Mitbenutzung gemeinsamer Anlagen (Waschküche, Heizung, Zugänge usw.). Nicht zu dem Stockwerkseigentum gehört ein Miteigentumsanteil am Grund und Boden, wie sich aus § 3 des Entwurfs ergibt: „Das Stockwerkseigentum kann auch das Eigentum an dem bebauten Grund und Boden, oder an einem Bruchteil von ihm umfassen". Da § 3 lediglich eine Kann-Vorschrift ist, besteht die Möglichkeit, neben der Wohnung auch das Miteigentum am Grund und Boden zu erwerben. Meyer führt dazu aus (S.20): „Würde in diesem Falle der Stockwerkseigentümer auf dem Grundbuchblatte des Verkäufers als Miteigentümer eingetragen werden, so würde sich das nach dem geltenden Recht nicht auf den Baugrund

---

106) Meyer: Das Stockwerkseigentum,(1930).kritisiert wurde der Entw.v.G.Prost i./Entwicklg u. Reform d.Wohnungsmiete, Tüb. Diss. 1922.

107) Hugenberg: Die neue Stadt.Gesichtspunkte, Organisationsformen u.Gesetzesvorschläge für die Umgestaltung deutscher Großstädte.(1935).

beschränken, sondern das ganze Gebäude umfassen". Dieses Ergebnis ginge allerdings über die Vorstellungen der Parteien hinaus, denn jeder Miteigentümer könne zum Zwecke der Auseinandersetzung die Versteigerung des Grundstückes veranlassen. Das Stockwerkseigentum wird durch schriftlichen Vertrag begründet; gehört ein Miteigentumsanteil dazu, so richtet sich der Vertrag nach den entsprechenden Vorschriften des BGB über Grundstücke. Das Grundbuchamt erhält hiervon eine beglaubigte Abschrift und vermerkt das Stockwerkseigentum in der zweiten Abteilung des Grundbuchs. Eine selbständige Registrierung erhält es nur auf Antrag, oder wenn eine Belastung eingetragen wird. Über gemeinschaftliche Angelegenheiten beschließen die Beteiligten mit zwei Drittel Mehrheit.
Zu diesen gehört auch die Beschlußfassung über eine Hausordnung; kommt diese nicht zu Stande, so wird sie auf Antrag durch das Amtsgericht erlassen. Der Sondereigentümer hat die ihm gehörigen Räume auf seine Kosten instand zu halten. Bei der Instandhaltung der gemeinschaftlichen Gegenstände haben die Beteiligten mitzuwirken. Keiner darf Wohnräume in gewerbliche Räume ohne Zustimmung der anderen Beteiligten umwandeln (§ 11). Diese Vorschrift wird ergänzt durch die §§ 20 u. 21. Dort heißt es: „Wenn ein Beteiligter durch sein Verhalten oder das seiner Haushaltsangehörigen, oder durch grobe Vernachlässigung wesentlicher Verpflichtungen das Zusammenleben derart stört, daß den übrigen Mitgliedern der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, die Gemeinschaft aufrecht zu erhalten, so ist jeder Beteiligte berechtigt, die Räumung des Hauses und nötigenfalls die Ausschließung aus der Gemeinschaft zu verlangen"...„Wer aus der Gemeinschaft ausgeschlossen ist, hat vom rechtskräftigen Ausschlusse ab 3 Monate Zeit, um seine Rechte an einen anderen zu übertragen. Nach Ablauf

dieser Frist kann jeder Beteiligte beim Amtsgericht die Zwangsversteigerung der Berechtigung des Ausgeschlossenen für dessen Rechnung beantraten". Wird das Gebäude vernichtet, so ist jeder Teil berechtigt, sich bei einem Neubau zu beteiligen, wenn er anteilmäßig die Kosten übernimmt. Gemäß § 23 des Entwurfs unterstehen die alten Stockwerksrechte, wie die neu zu begründenden, denselben Vorschriften.

§ 7. Die Lösung Alfred Hugenbergs.

Im Gegensatz zu dem Vorschlag Meyers verfolgt der „Gesetzentwurf betreffend das Stockwerkseigentum" von Hugenberg weder den Zweck, das Stockwerkseigentum als allgemeines Rechtinstitut einzuführen, noch das partikular entwickelte in irgend einer Form weiter zu bilden. Der Beweggrund ist vielmehr ein Programm und eine Lösung für den Abbruch und den Neuaufbau ungesunder großstädtischer Mietkasernenviertel, insbesondere der Reichshauptstadt, darzulegen. Aus diesem Grunde ist der Gesetzentwurf auf das engste verbunden mit einem „Gesetzentwurf betreffend die Zusammenlegung großstädtischer Grundstücke". Die Zusammenlegung der mit niederlegungsfähigen Häusern bebauten Grundstücken erfolgt auf Antrag entweder der Gemeindeverwaltung oder der Eigentümer der Hälfte der zusammenzulegenden Grundstücksfläche oder eines Unternehmens, das über die zur Gründung einer „Zusammenlegungsgesellschaft" notwendigen Mittel verfügt. Der Reichsminister des Innern leitet das Zusammenlegungsverfahren ein. Das Eigentum an den Grundstücken geht auf die Zusammenlegungsgesellschaft, welche die Rechtsform einer AG. hat über. Die Zusammenlegungsgesellschaft, die in der Regel nicht nur die Zusammenlegung der Grund-

stücke zu einem einzigen Baugelände, sondern auch den Neubau durchzuführen hat, gibt Aktien und Schuldverschreibungen aus. Diese werden den früheren Grundeigentümern und Realgläubigern als Entschädigung für das enteignete Grundstück oder den Verlust der Realsicherheit ausgehändigt. Auf dem derart entstandenen „Gesamtgrundstück" wird ein Hochhaus errichtet, das unter Stockwerkseigentümer aufgeteilt werden soll. Sondereigentum kann nur begründet werden, wenn „die zu einem Stockwerkseigentum gehörenden Räume zusammen eine in sich geschlossene Wohnung bilden". Dieses erstreckt sich auf die im Grundbuch hierfür bezeichneten Räume und Rechte. Die Rechte des Sondereigentümers zerfallen in zwei Gruppen: 1. Das Eigentumsrecht an der Wohnung, 2. das Nutzungsrecht an den gemeinschaftlichen Anlagen. Zu 1. Das Stockwerkseigentum ist Sondereigentum; ein Miteigentumsanteil am Grund und Boden besteht, wie aus § 13 hervorgeht, nicht. „Der Eigentümer des Gesamtgrundstückes kann auch Stockwerkseigentümer auf demselben Grundstück sein". Bezüglich seiner Wohnung wird er wie ein Grundeigentümer behandelt, insbesondere stehen dem Sondereigentümer die Rechte der §§ 903 ff. BGB. zu. Auch vollzieht sich der Erwerb und Verlust nach den Vorschriften des BGB. Zu 2. An den wesentlichen Anlagen steht jedem Beteiligten kraft Gesetzes das Benutzungsrecht zu. Zu diesen gehören der Hofraum, das Treppenhaus, der Dachstuhl, die Versorgungs- und Fahrstuhlanlagen. Andere Gebäudeteile, Anlagen und Rechte, werden durch Eintragung in das Grundbuchverzeichnis benutzungsfähig. Dieses wird sowohl in das Grundbuch, als auch in das für jedes Sondereigentum speziell anzulegende Register aufgenommen. In der Zulassungserklärung wird ein Treuhänder benannt, der u.a. die Aufgabe hat, Streitigkeiten der Parteien zu schlichten und zu entscheiden. Verstößt nämlich ein Sondereigentümer gegen die gemeinschaftlichen Interes-

sen, so kann er durch den Treuhänder ermahnt werden. Kommt er der Mahnung nicht nach, so kann er von der Benutzung seiner Räume ausgeschlossen werden bis er Sicherheit für eine ordnungsmäßige Benutzung bietet. Über den Antrag auf Ausschluß entscheidet ein Schiedsspruch des Treuhänders; gegen diesen steht der Rechtsweg offen.

§ 8. Vokommen und Ausgestaltung des Sondereigentums an Räumen und Stockwerken in den ausländischen Rechten.

Es ist vielleicht nichts Auffallendes, daß auch ausländische Rechte die Begründung von Sondereigentum an Räumen und Stockwerken zulassen. Das Eigenartige ist aber, daß die Voraussetzungen, die zu seiner Bildung geführt haben und die Ausgestaltung, die das Stockwerkseigentum im einzelnen erfahren hat, in den Grundzügen - von wenigen Ausnahmen abgesehen - durchweg gleich sind. Die andere beachtenswerte Tatsache ist, daß viele ausländische Rechte die Begründung von Sondereigentum bis auf den heutigen Tag ermöglichen. Die folgende Darstellung kann keine umfassende sein, weil bezüglich der Verhältnisse in vielen Ländern Unklarheit herrscht. Sie vermag aber an dem Beispiel Frankreichs klarzulegen, daß das Stockwerkseigentum im Ausland dieselbe Ausgestaltung erfahren hat wie in Deutschland, und daß es dort, als ein Institut von sozialer Bedeutung, Ansehen genießt. Colin-Capitant(108) weisen darauf hin, daß das Sonder-

---

108) Colin-Capitant,a.a.O.,S.778.

eigentum an Stockwerken schon lange Brauch sei. Ich vermute, daß es sich in Frankreich, gleich wie in Deutschland, aus der mittelalterlichen Stadt und ihren Verhältnissen heraus zu einem allgemeinen Institut entwickelt hat (Vgl.S.17 d.Arb). Diese Vermutung wird durch folgende Ausführungen unterstützt(109): „A Grenoble il s'explique par ce fait que la ville longtemps enserrée par une enceinte de remparts, a dû se développer en hauteur. Mais la transformation de la ville n'a pas amené la suppression de l'ancien usage, et beaucoup de maisons neuves sont morcelées comme les anciennes". Auch die getroffene Feststellung, daß das Stockwerkseigentum als ein Ersatzinstitut des Grundeigentums für wirtschaftlich schwächere Kreise gilt, wird durch folgenden Satz bestätigt(110): „Ce mode de propriété offre un avantage social incontestable, celui de faciliter aux petites bourses l'acces de la propriété urbaine".

Die Bestimmung, auf welche sich das Stockwerkseigentum gründet, das auch heute noch üblich ist, ist Art. 664 Code Civil. Da sich dessen Wortlaut mit dem entsprechenden Artikel des badischen Landrechts deckt, wird auf die hierzu gemachten Ausführungen (S.20 d.Arb.) verwiesen. Die Lücken, die dieser Artikel läßt, werden, wie in Baden, durch das Gewohnheitsrecht - l'usage local - ausgefüllt. Das Stockwerkseigentum ist auch in Frankreich Sondereigentum, mit dem ein Miteigentumsanteil am Grund und Boden usw. verbunden ist. Die Instandhaltung ist folgendermaßen geregelt: Es gibt „des charges particulaires" und „des charges communes". Zu den „charges particulaires" wird die Instandhaltung der im Sondereigentum befindlichen Räume und des dazugehörigen Treppenanteils gerechnet; zu den „charges communes" zählen die Unterhaltung der Hauptmauern, des Daches usw.

---

109) wie Anm.108. 110) wie Anm. 108.

Jeder Beteiligte hat zur Erhaltung der gemeinschaftlichen Einrichtungen anteilmäßig mitzuwirken (Chacun participe en proportion de la valeur de son étage). Die Tragung der öffentlichen Lasten ist derart geregelt, daß „l'impôt foncier" von den Beteiligten anteilmäßig getragen wird, dagegen „l'impôt des portes et fenêtres" von jedem einzelnen. Für den Fall der Zerstörung des Gebäudes bleiben die Beteiligten Miteigentümer des Grund und Bodens; jeder Beteiligte kann Auseinandersetzung verlangen.

Da die Regelung des Code Civil, Art.664, in der Praxis nicht genügte und das Gewohnheitsrecht nicht in allen Zweifelfragen sichere Auskunft geben konnte, hat die Société D'Études Législative im Jahre 1926 (111) einen Gesetzentwurf aufgestellt, der den Zweck verfolgt, Lücken der Regelung zu füllen. Er beschäftigt sich insbesondere mit der Verwaltung des Gebäudes und führt hierzu aus: Die Beteiligten können die Hausverwaltung einem Syndikus übertragen. Dieser kann in der Regel nur dann abberufen werden, wenn ihn die Mehrheit der Beteiligten in der Assemblée Générale absetzt. Bezüglich der Unterhaltung des Gebäudes führt Art. 3 des Entwurfes aus: „Si le bâtiment est détruit en totalité ou pour une portion représentant les trois quarts de sa valeur, l'indivision prend fin". Ist die Zerstörung geringer, so ist jeder der Beteiligten verpflichtet, zur Wiederherstellung der gemeinschaftlichen Gegenstände oder Anlagen anteilmäßig beizutragen. Lehnt aber einer die Beteiligung ab, so bestimmt Art.3 Abs.3: „Si l'un ou

---

111) Vgl. Bulletin de la Société d'Études Legislatives,1925, S.234: Projet de loi sur la division des maisons par étages et fractions d'étages. Vgl.auch Discussion de la proportion de loi relative ala division des maison par étages et fractions d'étages.

plusieurs des propriétaires ne peuvent ou ne veulent participer à la reconstruction, ils sont tenus de ceder, à dire d'experts, la totalité de leurs droits aux autres propriétaires ou à ceux d'entre eux qui le demandent". Lehnen alle ab, so schreibt Art. 3 Abs.4 vor: „Si aucun ne veut reconstuire, l'immeuble est licité et le prix de vente et les indemnités d'assurance sont répartis suivant les droits de chacun dans les parties communes". Bezüglich der Belastung wird ausgeführt, daß ein Teil eines Gebäudes mit einer Hypothek belastet werden kann, wenn zugleich der Grund und Boden mitbelastet wird. Hierin findet m.E. die Auffassung, daß der Miteigentumsanteil am Grund und Boden als Bestandteil des Sondereigentums gilt, ihren Ausdruck.

Wenn auch das Sondereigentum in Frankreich in einzelnen Regelungen von den deutschen landesrechtlichen Bestimmungen Verschiedenheiten aufweist, so stimmen doch alle Gesetze in ihren Grundzügen überein. Dasselbe ist auch bezüglich Italien zu sagen. Auch Italien kennt das Stockwerkseigentum als Sondereigentum, mit dem ein Miteigentumsanteil am Grund und Boden verbunden ist (Ciascuno di quelli ai quali la casa appartiene è proprietario exclusivo del suo piano è comproprietario dei muri maestri, del tetto o terrazzo...). Die Bestimmungen, auf die sich das Sondereigentum stützt, sind die Art. 562 ff. des Codice Civile del Regno d'Italia de 2.Aprile 1865, die inhaltlich im wesentlichen dem Code Civil entsprechen.(112)

Weiter ist die Begründung von Stockwerkseigentum nach spanischem Recht möglich, wo in Art.396 des Codico Civile vom 31.Juli 1889 Anordnungen darüber getroffen worden sind, die in den Grundzügen ebenfalls den vorerwähnten

---

112) Vgl. Istitutioni di Diritto Civile Italiano von Pacifici-Mazzoni.5.Aufl.1915,S.566.

Rechten entsprechen. Dasselbe gilt von Portugal, das in Art.2335 des Bürgerlichen Gesetzbuches von 1868 das Stockwerkseigentum regelt. Bemerkenswert ist, daß die vorgenannten Rechte in den entsprechenden Artikeln stellenweise sogar denselben Wortlaut haben. So beginnt Art.664 des Code Civil:
„Lorsque les différents étages d'une maison...", Art.562 des Codice Civile, :„quando i diversi piani di una casa..." und Art. 396 des Codico civil: „Quando los diferentes pisos di una casa ....". Das englische Recht erkennt zwar grundsätzlich, aber nicht ausnahmslos, das Accessionsprinzip an. So kann durch Vertrag Sondereigentum, sogar an einzelnen Räumen, wie Schott mitteilt, begründet werden(113). In Belgien wurde die Regelung des Code Civil von 1804 durch ein Gesetz vom 8.Juli 1924 ausgebaut. Ebel berichtet, daß in Brüssel an mehrgeschossigen Häusern Sondereigentum bestehe. Wie Hugenberg mitteilt, wurde das Stockwerkseigentum durch die Verordnung des polnischen Staatspräsidenten vom 24.10.1934 eingeführt. Auf die Besonderheiten des holländischen(114) Stockwerkseigentums wird auf Seite 86 eingegangen.

Daneben kommt Stockwerkseigentum nach der Angabe von Lotte Stöhr(115) und Wilhelm Meyer

---

113) Vgl.den Beitrag von Biermann i./Jherings Jahrb.,Bd.34,S.246. Broon sagt: „Whatever is affixed to the soil, becomes presumably in contemplation of law a part of it and subjected to the same incidents as the soil itself".

114) Ackermann sagt, daß die Art.d.CC.nicht in d.Gesetzbuch Hollands über gegangen seien (S. d.Diss.); Meyer berichtet (S,9 daß auch dort das Geschoßeigentum im Vordringen sei u.d.überlieferte Eigenhaus an Boden verliere.

115) Meyer,a.a.O.,S.5;Lotte Stöhr: Südd.Monatshefte.1928,Juliheft.

in den Vereinigten Staaten, vorallem in den Hochhäusern New-Yorks vor. Auch die Schweizer Rechte lassen die Begründung von Sondereigentum zu. So wird z.B. von Eugen Huber(116) die Satzung von Schaffhausen, Alemannia V S.10 angeführt, wo geboten wird, Häuser von über 26 Schuch Breite mit einer Mauer zu teilen, schmalere aber nach Gemächern. Den Wortlaut des Code Civil haben folgende Gesetzbücher: Waadt CC. Art.452, Freiburg CC.Art. 487 ff,Neuenburg CC. Art.515. Im wesentlichen genau so ist Art.313 des CC.Tessin, während das Walliser Recht, wie das Badische Landrecht, eingehendere Vorschriften enthält.(117) § 549 des Züricher Civilgesetzbuchs hat folgenden Wortlaut: „Ausnahmsweise können verschiedene übereinander liegende Abteilungen eines Gebäudes oder auch das ganze Gebäude einerseits, und der Boden andererseits verschiedene Eigentümer haben.... Die Landschreiber sollen indessen bei Fertigung von Rechtsgeschäften derartige Spaltungen des Gebäudes zu hindern trachten". Die neue Redaktion des PG. von Zürich geht in § 133 noch weiter: „Neue Fertigungen, welche derartige Spaltungen zur Folge hätten, sind nicht zulässig". Art.477 des BG Aargau bestimmt die Stockwerksverhältnisse. § 491 des PG von Schaffhausen enthält dieselbe Regelung wie § 549 des Züricher ZGB. § 2 des Nachbarrechtsgesetzes von Baselstadt sagt: „In Zukunft sind dergleichen Bauten an fremdem Boden oder Abteilungen von Häusern untersagt und können nicht in das Grundbuch(Kataster)eingetragen werden". Hier ist also Stockwerkseigentum verboten.

Verbote des Stockwerkseigentums konnte ich im argentinischen Recht (118) und österreichi-

---

116) Eugen Huber,Syst.u.Gesch.d.schweiz.Privatrechts,Bd. 4.S.695.

117) wie 116,Bd.III,S.192 Anm. 1.

118) Aus welchem Grunde es in Argentinien 1869 verboten wurde, ist mir nicht bekannt. Art.2617 d.Codigo Civil de la Republica

schen Recht feststellen.

Im Gebiete des früheren österreichischen Rechts war die Begründung von Stockwerkseigentum in Übung(119). So z.B. in Salzburg, in Prag, wie in Böhmen überhaupt, in Istrien, Tirol, Dalmatien, Voralberg und Teilen von Galizien. Schon vor dem Erlaß des österreichischen Bürgerlichen Gesetzbuches versuchte man dieses Institut durch Verbote zum Verschwinden zu bringen. Die Salzburgische Einstandsordnung von 1801 versuchte schon durch die Schaffung eines Vorkaufsrechtes die weitere Ausbreitung zu verhindern. Am 8.2.1853 erging eine Minist.VO. die das Stockwerkseigentum dort verbot. Nachdem schon das Allgemeine BGB. für das Kaisertum Österreich(120)die Begründung von Sondereigentum in den §§ 417 ff.nicht zuließ, mußte diesem Verbot noch eine Reihe weiterer Verbote in manchen Gebieten folgen; so 1855 für Hallein, 1857 für Böhmen. Am 30.3.1879 wurde das Verbot auf das gesamte Gebiet ausgedehnt, in welchem das allgem. Grundbuchgesetz in Geltung war. Hieraus ist zu ersehen, wie schwierig sich das alte Gewohnheitsrecht verdrängen ließ.(121) Pittreich(122) nennt das

---

Argentina v.9.9.1869 hat folgend.Wortlt.:El propietario de de edificios no quede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por actos de ultima volantad.

119) Aug.Pittreich: Zur Gesch.d.Immobiliarrechtes seit d.Kodifikation i./Festschr.z.Jahrhundertfeier d.Allgem.BGB.1911,Teil 2.

120) Das Allgem.BGB.f.d.Kaisertum Österreich v.1.6.1811.

121) Vgl.O.Gierke,Dt.Priv.R.,Bd.2,S.41,Anm.13; Schröder, a.a.O., S.27; Kaserer,Bd.32 d. österr.Ges.mit Materialien 1879;Otto Stobbe, Handb.d.dt.Privatrechts,1883,Bd.2,S.57, Anm.5.

122) Wie 119, S. 490.

Stockwerkseigentum eines der interessantesten Beispiele für den Kampf der Volksanschauung mit einer ihr widersprechenden Rechtsgestaltung.

Aus dieser Gegenüberstellung der Bestimmungen der einzelnen Länder ergibt sich ein in den Grundzügen einheitliches Bild über den rechtlichen Aufbau und die tatsächliche Ausgestaltung des Sondereigentums an Räumen und Stockwerken. In allen Ländern traten dieselben Probleme auf, und in allen Ländern sind diese nahezu einheitlich gelöst worden. Vergleicht man aber die in diesem Abschnitt gewonnenen Ergebnisse mit denjenigen, die an Hand deutscher Urkunden und Entscheidungen gewonnen wurden, so ist eine auffallende Übereinstimmung in den Ergebnissen festzustellen. Diese Übereinstimmungen sind m.E. darauf zurückzuführen, daß gleichartige Bedürfnisse einander entsprechende zweckmäßige Regelungen hervorgebracht haben.

§ 9. Erwägungen über die Zweckmäßigkeit einer Wiedereinführung des Raum- bzw. Stockwerkseigentums.

Die Tatsache, daß bis zum 1.1.1900 in Deutschland die Begründung von Sondereigentum an Räumen und Stockwerken möglich war, und daß viele ausländische Rechte dies auch heute noch zulassen, gibt Anlaß zu der Frage, ob es nicht zweckmäßig sei, auch heute wieder das Gelaß- und Stockwerkseigentum in Deutschland zuzulassen. Überblickt man die Gründe, die ehedem zu seiner Bildung Anlaß gaben, so fällt es nicht schwer zu erkennen, daß auch die heutigen Verhältnisse seine Wiedereinführung fordern. Es kann heu-

te niemand leugnen, daß ein Bedürfnis nach einem eigenen Heim nicht mehr vorhanden sei, insbesondere wenn man sich die große Anzahl neuerrichteter Ein- bzw.Zweifamilienhäuser vor Augen hält. Aber auch die andere Erscheinung, die in der mittelalterlichen Stadt zur Begründung von Sondereigentum Anlaß gab, tritt heute wieder hervor, nämlich die hohen Grundstücks- und Baukosten, die es dem kleinen Sparer unmöglich machen, ein eigenes Hausgrundstück zu erwerben. Der Grundbesitz ist eine sichere Kapitalanlage. Die Richtigkeit dieses Satzes wurde in der Inflationszeit erwiesen. Wer vor dieser Zeit genug Vermöger besaß, um es in Immobilien anlegen zu können, hat diese über die Krise hinweggerettet. Die Ersparnisse aber, welche die Höhe für den Erwerb eines Hausgrundstücks damals nicht erreicht hatten, fielen der Inflation anheim. Der hierdurch Betroffene, der Mieter, muß in den weitaus meisten Fällen für sein ganzes Leben auf ein eigenes Heim verzichten, das er seinen Kindern als Erbteil hinterlassen könnte. Man kann sich unschwer vorstellen, um wieviel das deutsche Volk wirtschaftlich gesünder wäre, wenn mehr Menschen ein eigenes Anwesen hätten.

Dieselben Bedürfnisse, die ehedem zur Bildung von Sondereigentum Anlaß gaben, sind zwar vorhanden; es fragt sich nur, ob man dem geschichtlichen Vorbild folgen und durch Wiedereinführung des Stockwerkeigentums diesen Rechnung tragen soll. Die Literatur der Nachkriegszeit hat zum größten Teil das Stockwerkseigentum gefordert - nicht aus historischen Gründen, die für die Zweckmäßigkeit der Einführung (nicht dagegen für die Zweckmäßigkeit der Ausgestaltung) völlig belanglos sind, sondern weil man sich durch diese Maßnahme eine Belebung der Wirtschaft und eine Befriedung des sozialen Lebens versprach. Auch ich bin der Ansicht, daß man aus Gründen der Zweckmäßigkeit wieder auf das Stockwerkseigentum zurückgreifen sollte, um das Wohnproblem einer befriedigenden Lösung zuführen zu können. Die Gründe, die

diesen Satz stützen, sollen im folgenden dargelegt werden:

Die geschichtliche Untersuchung hat zu dem Ergebnis geführt, daß das Sondereigentum eine Ersatzfunktion ausgeübt hat. Dem wirtschaftlich Schwächeren, dem der Erwerb eines Hausgrundstücks nicht möglich war, sollte Gelegenheit gegeben werden, ein eigenes Besitztum zu erwerben, das er im Notfalle veräußern oder belasten konnte, und das seinen Erben eine feste Wohnung sicherte. Von diesem Grundgedanken werden die folgenden Ausführungen beherrscht.

Werden 4 nebeneinanderliegende Einfamilienhäuser auf 4 Grundstücken mit 4 Dächern geschoßweise übereinander gesetzt, so daß zwischen einem Grundstück und einem Dach 4 Eigenheime zu liegen kommen, so haben wir das Bild eines Hauses mit Stockwerkseigentum vor uns. Hieraus wird ohne weiteres klar, daß die eine Ausschachtung für den Kellerraum, die eine Waschküche, der eine Bleich- und Gartenplatz usw., die Kosten, durch Einsparung von Baugrund und Material, verringert. Ganz abgesehen davon, daß ein Dach weniger Reparaturkosten verursacht als 4, und ein Grundstück weniger Steuerlast zu tragen hat als 4. Hieraus ergibt sich, daß die Baukosten, die auf jedes einzelne Stockwerk - Eigenheim fallen, geringer sind als beim Einfamilienhaus. Die Reparaturkosten der Waschküche, des Daches, des Hausverputzes usw. hat nicht mehr der einzelne allein zu tragen, sondern alle Beteiligten bezahlten gemeinsam die Kosten. Hieraus ergibt sich weiterhin, daß die Unterhaltungskosten, die auf den Einzelnen entfallen, geringer sind. Unbeachtet blieben bei dieser Betrachtung die Instandhaltungskosten der eigenen Räume, weil diese sowohl beim Einfamilienhaus als auch beim Stockwerksrecht der Eigentümer selbst zu tragen hat.

Bisher wurde das Stockwerkseigentum nur mit dem Einfamilienhaus verglichen; es interessiert aber in diesem Zusammenhange hauptsächlich ein Vergleich mit der Mietwohnung. Hier sind die

Vorteile offensichtlich. Der Mieter zahlt jahraus, jahrein seine Miete und erhält als Gegenwert nur das Recht, bestimmte Räume und Anlagen benutzen zu dürfen. Er ist einer Mietsteigerung ausgesetzt und kann nicht verhindern, daß ihm eines Tages grundlos die Räume gekündigt werden. Er hat kein eigenes Heim, das er vererben, veräußern und belasten kann. Der Inhaber eines Stockwerksrechtes befindet sich aber in derselben Lage wie ein Immobiliareigentümer. Er hat ein eigenes Heim, an dem er hängt, und das ihn seßhaft macht. Der Stockwerkseigentümer kann sein Anwesen veräußern, auf seine Erben übergehen lassen und hat im Falle der Not die Möglichkeit, gegen hypothekarische Sicherheit, Kredit aufnehmen zu können. Diese Vergrößerung der wirtschaftlichen Basis ist nicht zu unterschätzen; verpfändbarer Besitz macht kreditwürdig. Es werden bisweilen noch viele weitere Gründe angeführt, welche die Befürwortung des Stockwerkseigentums unterstreichen. Diese sind aber meist von untergeordneter Bedeutung und können für die Einführung nicht entscheidend sein.

Bei dieser Betrachtung darf aber auch nicht außer acht gelassen werden, welche Nachteile des Sondereigentum mit sich bringt. In erster Linie werden die Streitigkeiten genannt, die dieses Institut so unerträglich machen. Dieses Argument ist einleuchtend und in der Tat entscheidend für das Gedeihen und den Wert des Sondereigentums. Von den Verboten in den Stadtrechten angefangen, in vielen Entscheidungen der Landesrechte, in den Motiven zum BGB und in manchen Stellen der Nachkriegsliteratur ist dieses Argument zu finden. Vor allem lehnen Praktiker das Stockwerkseigentum aus diesen Gründen heute noch ab. Wenn auch Colin- Capitant (123) anführen: „Mais en fait les hommes de pratique attestent que cette crainte est

---

123) a.a.O., S. 778.

mal fondée et que cet état de choses ne donne lieu qu'a un petit nombre de proces", so ist dies doch das schwerwiegendste Bedenken, das man dem Stockwerkseigentum entgegensetzen kann. Dem Institut jedoch aus diesen Gründen die Lebensfähigkeit abzusprechen ist voreilig, wenn man nicht auch die Ergebnislosigkeit einer Lösung eingesehen hat. Eine Lösung dieser Frage kann m.E. nur derart vorgenommen werden, daß die Parteien so voneinander getrennt werden, daß sie trotz der naturgemäß engen räumlichen Beziehungen das Gefühl haben, als befänden sie sich, unabhängig voneinander, im eigenen Heim. Von diesem Ergebnis hängt die Bedeutung und der Wert dieses Ersatzinstitutes ab. Die Praxis der früheren Zeit hat eine Lösung durch Trennung der Parteien m.E. nicht versucht; allein zwei Entscheidungen weisen auf das Bedürfnis hin (E.d.Ob.Trib.Bln.,S.38, Ob.Trib.Stuttgart,S.32). Meyer hat in neuester Zeit eine Lösung dadurch versucht, daß er Waschküche, Bodenraum und Keller beseitigt, um die durch die gemeinsame Benutzung dieser Räume entstehenden Streitigkeiten zu unterbinden. Diese Lösung ist unpraktisch, weil ein Haushalt zumindest auf einen Keller nicht verzichten kann. Da der Hausklatsch, der die Uneinigkeiten verursacht, in der Hauptsache auf dem Treppenhaus ausgetragen wird, hat Holland in Erkenntnis dieser Tatsache, an dieser Stelle die Reform begonnen. In Holland erhält jede Wohnung ein abgesondertes Treppenhaus mit einem besonderen Eingang. Dieses Land hat damit nicht nur an der wichtigsten Stelle die Reform angesetzt, sondern auch eine vorbildliche Lösung getroffen. Diese geht von der Erwägung aus, daß es für den Ha frieden am gedeihlichsten ist, wenn sich die Parteien aus dem Wege gehen können. Der Vorteil dieser Lösung ist unverkennbar, jedoch treten Bedenken insofern auf, als diese Treppenhäuser die

Erwerbskosten eines Stockwerks erhöhen. Wenn Meyer ausführt, daß die holländischen Treppenhäuser eng seien, so werden wir in der Vorstellung bestärkt, daß mehrere Trppenhäuser nebeneinander zuliegen kommen. M.E. muß eine andere architekonische Lösung für dieses Problem gefunden werden. Ein brauchbares Ergebnis bietet das sog. Laubenganghaus(124), bei dem jeder Bewohner gleichsam bom Freien aus seine Räume betritt. Das „Laubenganghaus" ist derart gebaut, daß man, von der Straße kommend, ein Treppenhaus betritt (gewöhnlich windet es sich im Freien empor), das in jedem Stockwerk zu einem durchlaufenden Balkon führt, der sich längs des Geschosses an der Außenwand hinzieht [Laubengang]. An dieser liegen dann die Türen für die einzelnen Wohnungen. Hinter diesen Türen liegt jeweils ein Vorraum, durch den man zu den Zimmern gelangt.

Der abgesonderte Eingang bietet aber auch einen wertvollen psychologischen Vorteil. Das Gefühl des eigenen Heims hat derjenige nicht, der über Treppen steigen muß, die ihm nicht allein gehören. Das Gefühl des Alleineigentums stärken, bedeutet: das Stockwerkseigentum psychologisch dem Eigenheim nähern.

Neben diesen treten die übrigen Bedenken bei weitem zurück. Bisweilen wurde als Mittel der Publizität des Sondereigentums ein verschiedenartiger Anstrich der Außenwände um die einzelnen zu dem Stockwerkseigentum gehörenden Räume gewählt. Es liegt nicht im Sinne des Straßenbildes, diese Lösung beizubehalten. Wie auch beim Grundeigentum, über dessen Verhältnisse weniger der Grenzstein, als die Tabelle Aufschluß gibt,

---

124) Vergl. Hermkes und Völckers: 12 Mietwohnungen in einem Block. Verlag: Englert u. Schlosser in Frankfurt a.M. 1929. mit Abbildungen und Grundrissen.

so sollen auch die Eigentumsverhältnisse an einem Hause in einem Register ersichtlich sein. Ernster ist das Bedenken, die Räume eines Stockwerkseigentums griffen in die angrenzenden Gebäude über. Aus Gründen der Brandsicherheit ist ein derartiges Übergreifen zu vermeiden. Auch können solche Verhältnisse leicht zu Schwierigkeiten Anlaß geben.

Ehe zu einer Prüfung darüber geschritten wird, wie das Stockwerkseigentum in Zukunft aufgebaut und ausgestaltet werden soll, ist zu untersuchen, ob es zweckmäßig ist, dieses am Altbesitz zuzulassen, oder auf den Neubau zu beschränken, insbesondere deswegen, weil ein Haus, das unter Sondereigentümer aufgeteilt werden soll, den besonderen baulichen Anforderungen, wie sie in Holland üblich sind, entsprechen muß. Das großstädtische Miethaus, wie es uns bekannt ist, ist vollkommen ungeeignet, an Sondereigentümer aufgelassen zu werden; insofern bleibt das Stockwerkseigentum dem Neubau vorbehalten. Es wäre unverständlich, das Sondereigentum an Neubauten zu propagieren, wenn die Erstellung neuer Wohnungen nicht notwendig wäre. Aus der Nachkriegsliteratur geht hervor, daß man zur Zeit der Wohnungsnot das Stockwerkseigentum als Mittel zur Belebung der Bautätigkeit angesehen hat. Das ist verständlich, denn im Jahre 1924 bestand ein Wohnungsdefizit von etwa 1 1/2 Millionen Wohnungen(125). Heute besteht, trotz der regen Bautätigkeit, ein Wohnungsmangel von etwa 1,2 Millionen Wohnungen im Deutschen Reich. Kein Wunder, wenn allein im Jahre 1934 der Zugung an Haushaltungen 200 000 höher war, als der Reinzuwachs an Wohnungen.(126) Reichmini-

---

125) Angabe von Ruth i./Verhdlgn.d.33.Dt.Juristentags 1924.

126) Wirtschaft u.Statistik,2.Jan.Heft 1936 spricht von 1,2 Mill. Wohnungen.

ster Seldte führte am 12.September anläßlich des Reichsparteitags aus: „Wir alle wissen, daß wir aus den verschiedensten Gründen, darunter auch infolge der vermehrten Eheschließungen, leider unter einem großen Wohnungsmangel leiden. Fast 1 1/2 Millionen Wohnungen dürften uns fehlen(127). Hieraus geht hervor, daß der Wohnungsmangel von neuem mit denselben Zahlen wie im Jahre 1924 auftritt, und ein Bedürfnis nach Neubauten besteht. Es wäre wünschenswert, wenn die Neubautätigkeit dem Stockwerkseigentum zugute käme."

Bisher war nur vom Sondereigentum, das für Wohnzwecke Verwendung finden sollte, die Rede. Indes ist das Problem damit noch nicht erschöpft. Bildet doch gerade für den Kaufmann die Ortslage seines Geschäftes einen Teil des Wertes seines Unternehmens,und bedeutet es für ihn ein großes Risiko, mit seinen Mieträumen einer unerwarteten Kündigung ausgesetzt zu sein. Für eine Anzahl kaufmännischer Unternehmungen (z.B.Etagengeschäfte) wäre dafür das Stockwerkseigentum angebracht; aber auch von dem Erwerb einzelner Räume würde von Ladeninhabern und Benützern von Lagerräumen Gebrauch gemacht werden. Für den Geschäftsmann ist also das Sondereigentum wegen der damit verbundenen Sicherung der Ortslage des Geschäftes, des Wegfalls des Mietzinses und des Wegfalls einer möglichen Mietzinssteigerung von weittragender Bedeutung. Dasselbe gilt entsprechend für Rechtsanwälte, Ärzte und andere Berufe, die vom Büro,bzw. der Ortslage abhängig sind.

---

127) Die Ortskrankenkasse Februar 1936.: Die Zahl der Eheschließungen im Dt.Reich stieg von 510 000 im Jahre 1932 auf 740 000 im Jahre 1934.

§ 10. Vorschläge für Aufbau und Ausgestaltung des Sondereigentums an Stockwerken und Räumen.

Eingangs wurde dargelegt, welche Probleme entstehen, wenn infolge der Begründung von Sondereigentum der Eigentümer eines Hausgrundstücks aus seiner zentralen Stellung herausgenommen wird. Aus der vorigen Untersuchung ergab sich, daß die Wiederzulassung des Sondereigentums geboten ist. Es ergibt sich also die Aufgabe, mit der Befürwortung des Stockwerkseigentums auch eine Lösung der Probleme in Angriff zu nehmen. Ich habe nicht die Absicht, ein Gesetz über das Stockwerkseigentum zu entwerfen, vielmehr erschöpft sich meine Arbeit darin, richtungsweisende Vorschläge für den grundsätzlichen Aufbau und die Ausgestaltung des Sondereigentums zu machen.

Das Sondereigentum wird sich in den Grundzügen seines Aufbaues an das frühere deutsche Recht anschließen. Dies geschieht jedoch nicht der Tradition zuliebe, sondern deswegen, weil die älteren Regelungen aus der Praxis herausgeboren wurden und aus diesem Grunde sich ihre Zweckmäßigkeit erwiesen hat; dies ergibt insbesondere ein Vergleich mit den ausländischen Rechten. Insofern sollen die vorhergehenden Abschnitte als Motive für die hier gemachten Vorschläge gelten.

Das Sondereigentum wird auch in Zukunft als Gelaß- und als Stockwerkseigentum (im Folgenden als Raumrecht bezeichnet) in Erscheinung treten, weil das Bedürfnis seine Begründung, sowohl an einzelnen Räumen, als auch an Stockwerken erheischt. Es leuchtet ein, daß die Beschränkung des Sondereigentums auf Wohnräume oder eine be-

stimmte Raumzahl ungerechtfertigt ist. Eine andere Einschränkung ist viel wesentlicher. Sondereigentum soll nur dann begründet werden können, wenn die in Frage kommenden Räume derart in dem Hause gelegen sind, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung der Parteien ausgeschlossen erscheint. Diese Voraussetzung soll nicht nur zur Ausschaltung des Grundübels, der Streitigkeiten, führen, sondern hat insbesondere die Aufgabe, dem Stockwerkseigentümer das Gefühl zu geben, als befinde er sich im eigenen Heim. Diese Voraussetzungen ergeben folgenden Satz:

Sondereigentum kann an den Räumen eines Hauses bestehen,

1. wenn sie einen besonderen Zugang haben,
2. oder wenn ihre Lage innerhalb des Hauses und ihr Zugang derart beschaffen ist, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung der Hausbewohner nicht zu erwarten ist.

Bei der Begründung von Sondereigentum ist eine Prüfung der hier vorausgesetzten Verhältnisse unerläßlich, weil hiervon die Brauchbarkeit des Instituts abhängt. Die Baupolizei ist am geeignetsten, eine Begutachtung vorzunehmen, an Hand deren sie über die Zulässigkeit der Begründung entscheiden kann. Folgende Bestimmung ist daher zweckmäßig:

Die Baupolizei prüft diese Voraussetzungen und erteilt eine Zulassungsbewilligung, in der die Räume bezeichnet sind.

Die vorstehende Untersuchung hat ergeben, daß das Sondereigentum nicht in allen Fällen mit einem Miteigentumsanteil am Grund und Boden und den gemeinschaftlichen Gegenständen verbunden war. Die Verbindung des Raumrechts mit dem Miteigentumsanteil an den gemeinschaftlichen Räumen, Gegenständen oder Anlagen ist jedoch aus folgenden Gründen angebracht: Steht der Grund und Boden im Eigentum einer dritten Person, so

hat diese hiervon keinen praktischen Nutzen. Das Grundstück kann weder bebaut noch bepflanzt werden. Eine hypothekarische Belastung ist insofern schwierig, als die Verwertung erfolglos sein wird. Niemand erwirbt ein Grundstück, das für ihn wertlos ist. Hieraus ergibt sich, daß es angebracht ist, den Miteigentumsanteil am Grund und Boden mit dem Raumrecht zu verbinden; Entsprechendes ist bezüglich des Eigentumsanteils an den gemeinschaftlichen Gegenständen, Räumen und Anlagen zu sagen. Dem Vorbild deutscher und fremder Rechte folgend, ergibt sich folgender Satz:

Bestandteil des Raumrechts ist das Miteigentum an den gemeinschaftlichen Gegenständen, Räumen und Anlagen.

Um diesen Zustand zu sichern, empfiehlt sich folgender Satz:

Über das Raumrecht kann nur gemeinsam mit dem Miteigentumsanteil verfügt werden.

In allen Rechten wird die Unterhaltungslast der gemeinschaftlichen Gegenstände usw. von allen Beteiligten getragen. Es fragt sich nur, in welcher Höhe sich der einzelne zu beteiligen hat. Wollte man die Anteile gleich bemessen, so müßte der Bewohner einer Zweizimmerwohnung ebensoviel von der Kostenlast tragen, wie der Bewohner eines ganzen Stockwerks. Ein billiger Ausgleich, der auch von allen Rechten geteilt wird, ist hier am Platze:

Die Größe des Miteigentumsanteils bemißt sich nach dem Werte des Raumrechts.

Aus der Bestandteilseigenschaft ergibt sich schon, daß der Miteigentumsanteil nicht Gegenstand besonderer Rechte sein kann. Es fragt sich nur, was geschehen soll, wenn das Gebäude untergegangen, und somit das Sondereigentum erloschen ist. Hier kann nicht ohne weiteres das Miteigentum an dem Grundstück erloschen sein. Für diesen Fall ist es angebracht, daß

Miteigentum selbständig weiterbestehen zu lassen und den Miteigentümern des Grundstücks ins Belieben zu stellen, was mit dem Grundstück geschehen soll. Für den Fall der Unstimmigkeit ist angebracht, folgende gesetzliche Entscheidung zu treffen.

Ist das Gebäude untergegangen, so ist das Grundstück zu veräußern. Der Erlös wird nach dem Verhältnis des Wertes jedes Raumrechts verteilt. Die Beteiligten können eine andere Vereinbarung treffen (128).

Ist ein Hausgrundstück mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld belastet, so würde durch die Begründung eines Raumrechts dem Gläubiger die Sicherheit insofern entzogen, als ein belastbares Grundstück nicht mehr vorhanden ist. Wollte man die bestehenden Rechte unberührt lassen und nur die Begründung neuer Belastungen ausschließen, dann wäre dem Gläubiger die Möglichkeit genommen, durch Verwertung der Hypothek, Grund- bzw. Rentenschuld seinen Erlös zu erzielen. Dasselbe gilt für die Reallast, die ebenfalls zur Verwertung des Grundstücks führen kann. Besteht ein Erbbaurecht, so ist die Begründung eines Raumrechts deshalb nicht möglich, weil nach § 2 Ziff.1. d.VO über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 die Errichtung eines Bauwerks zu dem Inhalt des Erbbaurechts gehören kann; sowohl das kraft Erbbaurechts errichtete, wie das bereits vorhandene Bauwerk wird wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und Eigentum des Berechtigten. Diese Erwägungen führen zu folgendem Schluß:

Das Raumrecht kann nicht bestellt werden, wenn das Grundstück

---

128) Grundsätzlich ebenso der französische Vorschlag; vgl. S.78.

1. mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld belastet ist.
2. Wenn eine Vormerkung auf Einräumung eines solchen Rechts besteht.
3. Wenn ein Erbbaurecht besteht oder vorgemerkt ist.
4. Wenn eine Reallast eingetragen oder vorgemerkt ist.

Eine Reallast, eine Hypothek, Grund- oder Rentenschuld kann an dem Grundstück nicht bestellt werden.

Wie die Kollision dieser Rechte mit dem Raumrecht erkennbar ist, so ist auch leicht festzustellen, daß eine Grunddienstbarkeit, eine beschränkt pers.Dienstbarkeit, ein Nießbrauch oder ein Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB dem Raumrecht nicht im Wege steht, da diese Rechte niemals zur Verwertung eines Grundstücks führen. So kann z.B. der Wegeberechtigte seinen Weg benutzen oder der Nießbraucher seine Früchte ernten, ohne daß das Raumrecht gefährdet ist; daher können auch im Falle der Begründung eines Raumrechts diese Rechte bestehen. Es werden daher folgende Bestimmungen vorgeschlagen:

Eine bestehende Grunddienstbarkeit, eine beschränkt pers. Dienstbarkeit, einen bestehenden Nießbrauch oder eine entsprechende Vormerkung hat der Raumeigner zu achten. Das Gleiche gilt für das Wohnrecht des § 1093 BGB.

Eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks kann an dem Grund und Boden nur bestellt werden, wenn sämtliche Raumeigner des zu belastenden Grundstücks ihre Zustimmung erteilen. Dasselbe gilt für die beschränkte persönliche Dienstbarkeit.

Dem auftretenden Bedürfnis, das Raumrecht zu belasten, ist insoweit stattzugeben, als die Belastung mit diesem nicht kollidiert. Aus die-

sem Grunde ist folgende Bestimmung aufzunehmen:

Der Raumeigner kann sein Recht mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld belasten; er kann einen Nießbrauch bestellen und eine Vormerkung eintragen lassen.

Die Verwertung des Raumrechts auf Grund der erstgenannten Belastungen kann zur Zwangsversteigerung führen; diese wird der eines Grundstücks entsprechen. Andere Belastungen des Raumrechts können, trotz des Einverständisses des betreffenden Raumeigners, nur dann erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung der übrigen Hausbewohner nicht zu erwarten ist. Folgende Vorschrift ist deshalb aufzunehmen:

Der Raumeigner kann sein Recht mit einer Grunddienstbarkeit belasten, sofern hierdurch die anderen Raumeigner desselben Grundstücks nicht beeinträchtigt werden. Dasselbe gilt für die beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Dasselbe gilt für Reallasten, sofern sie andere als Geldleistungen zum Gegenstande haben.

Bezüglich der Instandhaltung der Räume usw. schlage ich folgende Lösung vor:

Der Raumeigner hat seine Räume instandzuhalten. Er ist nicht berechtigt, Maßnahmen zu treffen, welche die Rechte der übrigen Hausbewohner beeinträchtigen.

Von dieser Bestimmung wird auch der Fall erfaßt, daß ein einzelnes Stockwerk zerstört worden ist. In einem solchen Falle hat also der Raumeigner das Geschoß wiederherzustellen, widrigenfalls er hierzu durch Klage gezwungen werden kann. Bezüglich der Instandhaltung der gemeinsamen Räume, Gegenstände oder Anlagen ergibt sich folgendes:

Gemeinschaftliche Gegenstände, Räume oder Anlagen werden auf gemeinschaftliche Kosten unterhalten, verändert oder erstellt.

Die Beitragshöhe richtet sich nach dem Wert des Raumrechts. Versagt ein Raumeigner seine Mitwirkung, so kann jeder Raumeigner desselben

Hauses auf Mitwirkung klagen. Weigert sich ein Raumeigner, seinen Anteil an den Kosten zu tragen, so kann für diesen Betrag das Raumrecht mit einer Zwangshypothek belastet werden.

Um aber unnötigen Belastungen aus dem Wege zu gehen, und um den Einzelnen vor Schaden zu bewahren, ist folgender Satz geboten:

Die Eintragung einer Zwangshypothek ist nur zulässig, wenn mehr als die Hälfte der Raumeigner zustimmen.

Es braucht nicht dargelegt zu werden, daß eine Registrierung des Raumrechts geboten ist. Von Bedeutung ist aber, auf welche Weise diese erfolgen soll. Da das Grundbuch für derartige Eintragungen nicht den nötigen Raum bietet, ist die Anlegung eines besonderen Registers angebracht. Dies wird aus praktischen Gründen dieselbe Ausgestaltung haben wie das Grundbuch. In dem Grundbuch wird zweckmäßiger Weise bei dem betreffenden Grundstück vermerkt, daß ein Raumrecht besteht und ein Hinweis (Raumvermerk) auf das Register des Raumrechts (Raumbuch) eingetragen. Das Raumbuch wird einen entsprechenden Grundvermerk zum Hinweis auf das Grundbuch aufnehmen. Hierdurch wird eine Ergänzung beider Register herbeigeführt. Es ist also zu bestimmen:

In das Grundbuch wird ein Raumvermerk eingetragen. In das Raumbuch wird ein Grundvermerk eingetragen.

Neben der Festlegung des Grundstücks als solchem, muß das Raumbuch eine genaue Angabe der zu dem Raumrecht gehörenden Räume enthalten. Damit lediglich die von der Baupolizei genehmigten Räume eingetragen werden, ist ihre Bestimmung aus der Zulassungsbewilligung zu entnehmen. Der Eintragung über die Wirtschaftsart und Lage eines Grundstücks kommt im allgemeinen nur geringe Bedeutung zu. Für das Raumrecht ist die Benutzungsweise jedoch wesentlich, weil der Erwerber eines Raumrechts

darüber Gewißheit haben will, ob unter den Räumen, die er zu kaufen beabsichtigt, nicht eine Werkstatt und darüber ein Büro liegt. Die Benutzungsweise ist deshalb in das Raumbuch aufzunehmen und darf nicht geändert werden, wenn nicht sämtliche Raumeigner des Gebäudes zustimmen. Hierdurch wird eine Gefährdung der Raumeigner ausgeschlossen. Es ist daher folgendes festzulegen:

In das Raumbuch werden eingetragen:

1. Die Räume nach dem Wortlaut der Zulassungsbewilligung.
2. Der Grundvermerk.
3. Die Benutzungsweise der Räume.

Die Zulassungsbewilligung ist bei der Auflassung vorzulegen, anderenfalls das Grundbuchamt seine Mitwirkung zu versagen hat.

Eine Änderung der Benutzungsweise der Räume darf nur erfolgen, wenn sämtliche Raumeigner des Hauses zustimmen. Die Änderung ist in das Raumbuch einzutragen.

Weiterhin entsteht die Frage, ob ein Raumrecht geteilt werden kann. Ein Bedürfnis hierzu kann u. U. in Erbfällen eintreten. Folgende Vorschrift ist deswegen zweckmäßig:

Ein Raumrecht kann geteilt werden; die Voraussetzungen für die Begründung eines Raumrechts müssen bei jedem neu eintretenden Fall erfüllt sein.

Die Erfüllung der baulichen Voraussetzungen und die Prüfung der Verhältnisse vor der Erteilung der Zulassungsbewilligung bewahren vor einer Zersplitterung des Besitzes. Entsprechend der Teilung kann im Falle des Erwerbs mehrerer Raumrechte eines Gebäudes in der Hand einer Person ein Bedürfnis nach Zusammenlegung auftreten. Deswegen ist folgender Satz ratsam:

Vereinigen sich mehrere Raumrechte desselben Hauses in einer Hand, so können sie, wenn sie unbelastet sind, vereinigt werden.

Ein besonderes Augenmerk soll durch die folgende Bestimmung auf die Erhaltung eines guten Straßenbildes gerichtet werden. Erkennt man doch bislang diejenigen Gegenden, in denen Stockwerkseigentum vorkommt, an dem bunten Straßenbild. Da dem Hauseigentümer die Gestaltung der Außenseite seines Hauses ins Belieben gestellt ist, sollen sich grundsätzlich auch sämtliche Hauseigner über diesen Punkt einigen. Kommt eine Übereinkunft nicht zustande, so muß eine zuständige außenstehende Stelle entscheiden. Ich halte daher folgende Bestimmung für zweckmäßig.

Veränderungen an dem Hause, die nach außen in Erscheinung treten, dürfen nur vorgenommen werden, wenn sämtliche Raumeigner ihre Zustimmung erteilen. Erfolgt keine Einigung, so hat jeder Raumeigner das Recht, die Reichskammer der bildenden Künste anzugehen. Diese hat,wenn eine Raterteilung keine Einigung herbeigeführt, selbst zu entscheiden.(129)

Die Bestimmung bezieht sich nicht nur auf den Hausbewurf oder Anstrich, sondern auch auf die Anlage des Gartens, die Ausgestaltung des Treppenhauses usw.

Wie in jedem Miethaus, so ist auch insbesondere in einem Gebäude, das unter Sondereigentümer aufgeteilt ist, eine Hausordnung unerläßlich. Der Erlaß wird grundsätzlich den Raumeignern überlassen. Da die Hausordnung für die Rechte und Pflichten der Beteiligten von größter Bedeutung ist, kann auf eine eingehende Beratung und gute Formulierung nicht verzichtet werden. Können sich die Parteien nicht einigen, dann muß eine außenstehende Stelle die Hausordnung erlassen. Ich schlage daher folgende Bestimmung vor:

---

129) Eine lokale, untergeordnete Dienststelle wird diese Aufgabe wahrzunehmen haben.

Jedes Haus muß eine Hausordnung haben. Die Raumeigner sollen sich vor deren Erlaß beraten lassen. Erfolgt eine Einigung über die Hausordnung nicht, so ist diese vom Amtsgericht zu erlassen.

Die Hausordnung wird den Raumakten (entspr. den Grundakten) beigegeben. Jeder Raumeigner erhält eine Abschrift.

Hiermit ist eine Lösung angedeutet, in deren Richtung die Regelung des Gelaß- bzw. Stockwerkseigentums zweckmäßigerweise in Zukunft erfolgt.

Benuzte Hilfsmittel.

1. Schrifttum.

Ackermann Über d.Stockwerkseigentum,insb.n. preuß.Recht, Göttinger Diss.1891.

Arnold Zur Geschichte d.Eigentums in den deutsch.Städten, Basel 1861.

Becher Die gesammelten Materialien z.d.Gesetze, die Vorbereitung d.Anleg.d. Grundbuchs. i.d.Landesteilen rechts d.Rheins betr.v. 18.6.1898, Mchn.1901.

Biermann Superficies solo cedit,i./Jhg.Jahrb. Bd. 34, 1895.

Böckel Landesprivatrecht d.thür.Staaten, Halle 1912.

Buchka Landesprivatrecht v.Meckl.-Schwerin u.Meckl.-Strelitz, Halle 1905.

Colin-Capitant, Cours élémentaire de droit civil Français,Bd.1, Paris 1923.

Dorner-Seng, Bad.Landesprivatrecht, Halle 1906.

Ebel Zur Frage des Stockwerkseigentums,in: Das Mietgericht,6.Jg.Nr.6.,Bln.1931.

Gierke,O. Der Entw.eines Bürgerl.Gesetzbuchs u.d.Dtsch.Recht, Leipzig 1889.

Gierke,O. Dtsch.Privatrecht,Bd.2.Lpzg.1905.

Grimm Weistümer,Teil 4, Göttingen 1863.

Heimbach in: Rechtslexikon f.Juristen aller dtsch.Staaten, enth.d.gesammte Rechtswissenschaft v.Jul.Weiske, Lpzg. 1855.

Habicht Die Einwirkung des BGB auf zuvor entstandene Rechtsverhältnisse, Jena 1899.

Hoeniger Kölner Schreinurkunden des 12.Jhdts., Bd.1, 1884-88.

Huber System u.Gesch.d.schweizerischen Priv. Rechts, Bd.3. Basel 1889, Bd.4.Basel 1893.

Hugenberg Die neue Stadt, Bln. 1935.

Jünger Über das Stockwerkseigentum. Lpzg.Diss. 1924.

Hübner Grundzüge d.dtsch.Priv.Rechts,4.Aufl. 1922.
Kaserer Österr.Ges.mit Materialien,Wien 1879.
Klang Leitsätze u.Bericht über die Frage: Welche Richtlinien sind f.d.zukünftige Gestaltung des Wohnunsmietrechts aufzustellen? Vhdlgn.d.33.dt.Jur.-tags, Bln-Lpzg.1925.
Kloss Sächs.Landespriv.-Recht, Halle 1904.
Konrad Zur Reform d.Mietrechts, i./DRZ., 1930,Heft 4.
Krauss,v. Von der Teilbarkeit d.Häuser nach Stockwerken u.Gelassen, i./Würrt.Arch. f.Recht u.Rechtsverwaltung von Kübel u.Sarwey,Bd.12,Stuttgart 1869.
Krückmann Stockwerkseigentum, i./Hdwb.d.Wohnungswesens, Jena 1930.
" Wohnungsnot, Stockwerkseigentum, Hausgewerkschaft u.Hauskux, i./JW,1924, S.1924.
Kuntze Die Kojengenossenschaft u.d.Geschoßeig. Lpzg. 1888.
Meyer Das Stockwerkseigentum, Bauweltverl.1930
Nöldeke Hamb.Landesprivatrecht, Halle 1910.
Oertmann Bayr.Landesprivatrecht, Halle 1903.
Pacifici-Mazzoni, Istituzioni di Diritto Civile Italiano, Firenze 1915.
Pauli Lübeckische Zustände z.Anfg.d.14.Jhrdts, Lübeck 1847.
Pfaff Die Allgem.Bauordnung f.d.Großherzogtum Hessen Mainz 1883.
Planck BGB m.Einführungsges. Bd.6,1905.
Prost Stockwerkseigentum, Erbbaurecht u. dingliches Wohnrecht. Dtsch.Mietrecht 1932, Nr. 110.
Raudszus Dingliches Wohnrecht als Reformproblem DJ. 1935 Nr. 31,Ausg.A.
Roth-Becher, Bayer. Zivilrecht,Teil 2,Abtlg.1. Tübingen 1897.
Ruth Leitsätze u.Bericht über die Frage: Welche Richtlinien sind f.d. zukünf-

Ruth	tige Gestaltung d.Wohnungsmietrechts aufzustellen? Vhdlgn.d.33.Jur-tags, Bln-Lpzg. 1925.
"	Veränderungen d.Zivilrechts durch d. Ges.über Mieterschutz, i./Arch.Ziv. Prax.Bd.121.
"	Entwickelungslinien des Mietrechts, Im 2.Sonderdr.d. „Mietgerichts" 1927.
"	Dingl. Wohnungsrecht und Stockwerks-eigentum,im Dtsch.Wohnungsarch. 1930, Heft 6.
Savigny	Das Recht des Besitzes, Wien 1865.
Schott	Das Stockwerkseigentum n.d. Bestimmungen d.Württ.Rechts unter d.Einwirkung d.Reichsrechts, Erlanger Diss. Stuttgart 1907.
Schröder	Über eigentümliche Formen d.Mieteigentums im dtsch. u.franz.Recht, Heidelberg 1896.
Sintenis	Das praktische gemeine Zivilrecht.Bd. 1,Lpzg.1868.
"	Das Corpus Juris Civilis ins Deutsche übers.v.einem Vereine Rechtsgelehrter, Bd.1,Lpzg.1839.
Sontag	Das Stockwerkseigentum, i./Einigungsamt und Mietschöffengericht,1927, Heft 9.
Staffel	Über den vom Reichsverband dtsch.Einigungsämter aufgestellten Gesetzentwurf betr.das Mietrecht der Zukunft, Dtsch.Wohnungs-Arch. 1930,Heft 11.
Stobbe	Hdbch.d.Dtsch.Privatrechts, Bd.2,Bln. 1883.
Stöhr	Amerikanische Lösungen,i./Südd.Monatshefte 1928, Heft 7.
Wolf	Hess.Landespriv.Recht, Halle 1910.
Zaun	Über d. Prinzip d.einheitlichen Eigentums an Boden, Gebäuden u.deren einzelnen Teilen, i./Arch.Ziv.Prax. Bd. 43, Heidelberg 1860.

2. Materialien.

Aus Mitteilungen an die Mitglieder des Vereins für Geschichte und Altertumskunde in Frankfurt am Main, Bd. 2,Ffm.1864.

Begründung zu dem Entwurf eines Gesetzes, die Ausführung des BGB betreffend, für das Großherzogtum Hessen von 1898.

Bulletin de la Societe d'Études législatives, Paris 1925.

Materialien zum 3.Abschnitt zum Entwurf eines Einführungsgesetzes zum BGB, die dem Reichstag in der 4.Sess. d.9.Legislaturperiode vorgelegt wurden.

Motive zu dem Entwurf eines BGB f.d.Königreich Bayern, von 1861 Mchn.1861.

Motive zu dem Entwurf eines Einführungsgesetzes z.BGB.f.d.Dtsch.Reich,1.Lesung,Bln.-Lpzg. 1888.

Motive zum Entwurf eines BGB f.d.Dtsch.Reich, Bd.3,Bln.-Lpzg.1896.

Protokolle d.Kommission f.d.2.Lesung d.Entwurfs eines BGB f.d. Dtsch.Reich, Bd.6. 1899.

Sammlung der Entscheidungen des O.-Appell.Gerichts z.Lpzig in Frankfurter Rechtssachen, bei J.J.Römer,Bd. 3. 1861.

Sammlung d. Drucksachen d.preuß.Landtags, Bd. 10 Bln.1923.

Verhandlungen d.Landtags d.Freien Volksstaates Württemberg, auf dem 3.ordentl.Landtag i.d. Jahren 1929-31, Beilage 297.Stuttgart 1931.

Zusammenstellung der gutachtlichen Äußerungen z.d. Entwurf eines BGB. Bd. 3, Bln. 1890.

3. Gesetze.

Allgemeine Bauordnung f.d.Großherzogtum Hessen, v.30.4.1881.
Allgemeines BGB f.d.Kaisertum Österreich, v.1.6.1811.
Allgemeines Landrecht f.d.preuß.Staaten v. 1.6.1794.
Ansbachsche Feuerordnung v. 1764.
Ausführungsgesetz z.BGB.f.d.Dtsch.Reich f.d. Großherzogtum Hessen v. 17.VII. 1899.
Ausführungsgesetz z.BGB.f.d.Dtsch.Reich f. Württemberg, v.20.12.30.
Ausführungsgesetz z.BGB.f.d.Dtsch.Reich f. Baden, v.17.6.1899.
Braunschweiger Verordnung v.18.5.1763 (Kuntze S. 49).
Bürgerliches Gesetzbuch f.Aargau(Huber,Bd.3, S.241 ff).
BGB.f.d. Dtsch.Reich., vom 1.1.1900.
BGB. f.d. Königreich Sachsen vom 1.III.1865.
BGB.u.Einführungsgesetz nebst Denkschrift. Dem Reichstag vorgel.i.d.9.Legislaturperiode, 4. Sess. 1895/96, 3. Lesung.
BGB. von Portugal v. 1868.
Zivilkodex von Freiburg (Huber Bd. 3.S.241 ff.).
" " Neuenburg ebenda " "
" " Tessin " " "
" " Waadt "
Code Civil von Belgien v. 1804.
" " des Français, v.31.3.1804.
Codice Civile del Regno d'Italia, v.2.April 1865.
Codico Civil Español v. 31.Juli 1889.
Codico Civil de la Republica Argentina v. 29. Sept. 1869.
Corpus Juris Civilis.
Der Stadt Nürnberg verneute Reformation,v.1564.
Edikt über die Vorteilsgerichtigkeit v.23.3.1808.
Entwurf eines BGB f.d.Königreich Bayern v. 1861.
Entwurf eines BGB f.d.Großherzogtum Hessen v.1861 (Revid.Entw.)

Entwurf eines Gesetzes die Ausführung des BGB. betreffend f.d. Großherzogtum Hessen, vom 21.12. 1898, Darmstadt 1898.

Frankfurter Reformation von 1578.

Generalreskript (Württemberg) v.1735.
Gesetz v. 28.3.1827 in Nassau.
" " 12.3.1841 in Weimar.
" " 26.3.1858 in Schwarzburg-Rudolstadt (Stobbe, Bd.2, S.58, Anm.5).
" " 30.2.1879 betr.die Teilung von Gebäuden nach materiellen Anteilen (Österreich).
" " 3.7.1869 in Koburg (Stobbe, Bd.2, S.58. Anm. 5).
" Übergangsvorschriften zum BGB.betr. v. 9.6.1899.
" über das Liegenschaftsrecht in der Pfalz, v. 1.7.1898.
Königl.Preuß.Patent v.29.11.1795 (Seuff.Bl.f. Rechtsanwendg. Bd.4, S. 192).
Landrecht für das Großherzogtum Baden, v.3.2.1809.
Nachbarrechtsgesetz von Baselstadt (Huber Bd.3. S. 241 ff.)
Privatgesetzbuch v.Schaffhausen (Huber Bd.3. S. 241 ff.)
Regensburger Wachtgerichtsordnung v. 17.2.1657.
Salzburgische Einstandsordnung v. 31.12.1801.
Satzung von Schaffhausen, Alemania V(Huber, Bd. 4, S. 695).
Walliser Recht.
Württembergische Landesordnungen von 1552, v. 1567, v.1621 u. 1735.
Drittes, erneuertes Württ. Landrecht.
Würzburger Bauordnung v. 1722 (Roth, Teil 2, Abtlg.1, S.1765).
Zivilgesetzbuch f.d.Pfalz.
" f.d.Kanton Zürich (Huber Bd.3, S. 241 ff.).

4. Gerichtsentscheidungen.

Seufferts Archiv:

Gericht	Datum	Band	Nr.
OAG. Lpzg, OAG.Dresden	v. 1846	4	101
OAG. Kiel	6. 9.1851	6	152
O.Trib.Stuttgart	1. 6.1853	7	176
OAG.Lübeck	20. 3.1855	9	264
OAG.München	23. 2.1867	21	99
O.Trib.Stuttgart	22. 1.1869	24	239
OLG.München	4. 2.1880	36	106
OAG.München	25.6.1890	46	85

Zeitschrift für Reichs- und Landesrecht:

OLG.München	26. 1.1877	4	S.202

Archiv für praktische Rechtswissenschaft:

Hofger.Gießen in Revisione v.3.12.1870.	25. 9.1860	8	S.208

Entsch.d.Ober-Tribunals Berlin (Decher, Voswinkel u.Heinsius)

O.Trib.Berlin	14. 2.1865	53	S. 4

Archiv für Rechtsfälle (Striethorst)

O.Trib.Berlin	11. 4.1864	54	S. 60
O.Trib.Berlin	7.10.1867	68	S.244

Lebenslauf.

Am 5. Mai 1913 wurde ich in Frankfurt a. Main geboren. Nach dreijährigem Vorschulbesuch trat ich in die Liebig-Oberrealschule ein und legte zu Ostern 1932 die Reifeprüfung ab. Mit dem Sommer-Semester 1932 begann ich das Studium der Rechte an der Johann Wolfgang Goethe-Universität und beendete es im Dezember 1935 durch Ablegung der 1. juristischen Staatsprüfung bei dem Oberlandesgericht in Frankfurt a. Main. Zur Zeit des Abschlusses der Arbeit befand ich mich an dem Amtsgericht in Bad Homburg v.d.H. zur Ausbildung.

Emil Möller.